



Nobels gate 21

— Velkommen til

Nobels gate 21



Frogner



Lys og attraktiv 2roms eierseksjon med super beliggenhet på Frogner.
Solrik vestvendt balkong. Heis. Vv/fyring ink. Peis

Prisantydning	5 800 000,-
Fellesgjeld	3 321,-
Omkostninger	146 450,-
Totalpris	5 949 771,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 077,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1933
Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Nobels gate 21 – En innbydende og romslig 2-roms leilighet beliggende i et av Oslos mest ettertraktede områder. Leiligheten ligger høyt i byggets 5. etasje med heisadkomst og byr på en innbydende entré, en luftig stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik balkong, romslig soverom og et tidløst bad. Leiligheten har en god planløsning, god takhøyde og vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader. Her flytter man rett inn, men kan også gjøre sitt eget preg på objektet!

Høydepunkter:

- Peis
- Heisadkomst
- God takhøyde
- Enveiskjørt gate
- Lave felleskost/ingen fellesgjeld
- Fyring, varmtvann og internett inkl
- Kort vei til kollektiv, service- og handelstilbud

Velkommen!

Arealer og innhold

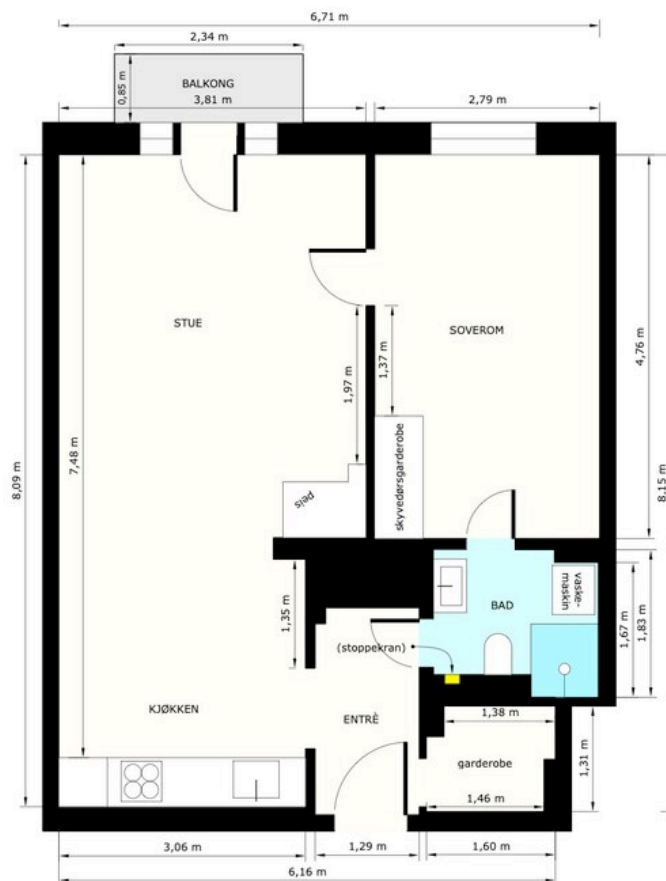
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

NOBELS GATE 21
5. ETG



































Informasjon

Nobels gate 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0699/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Nobels gate 21, 0268 OSLO

Gnr 212, bnr 654, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Ingeborg Marie Dehs Thomas

Ida Helene Dehs Thomas

Kjøpesum og omkostninger

5 800 000,- (Prisantydning)

3 321,- (Andel av fellesgjeld)

5 803 321,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

145 070,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

159 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 949 771,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 962 471,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1933

Etasje

5

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 54 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 58 kvm

TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 2 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:

BRA-e: 3 kvm. Loftsbod

Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Vestvendt balkong. Selger opplyser om solforhold (ca. tid) fra kl 14.00 til ca. 20.30 i sommerhalvåret.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entre, bad, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på totalt 4 kvm.

Standard

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 275 cm i stuen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkle og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

- 2011 Bad og kjøkken pusset opp
- 2023 Eltilsyn utført i regi av Elvia

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, våren 2011.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, våren 2011.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei.

Eventuell kommentar: Har kontaktet Oslo Bad AS og etterspurt dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiets styre.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bordtennisrom og vaskekjeller ble næringslokaler. En eller flere leiligheter har fått innlemmet tidligere sikringsrom til sin seksjon. Gjort i regi av sameiets styre.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja.

Beskriv: Gjøres jevnlig i regi av styret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja.

Beskriv: Det har vært utfordringer med rotter i bakgården. Sameiet har pågående samarbeid med skadedyrkontrollør.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei.

Eventuell kommentar: Denne ble gravet opp og fjernet, og erstattet med fjernvarme, i regi av styret for mange år siden.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Erik Iversen noreply@epost.supertakst.no

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990.
Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne.

Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør av støpejern.
- Vannledninger i rør i rør system. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke ved siden av toalett.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i separat rom/bod utenfor leiligheten. Det er montert digital strømmåler.
- Sentralfyring fra anlegg i fellesareal.
- Det er felles varmtvann i bygget.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte tilknyttet våtrom.

Bygningdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting. Oppsummering: TG2 pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
- Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder.
- Etagenskille og gulv på grunn. Oppsummering: TG2 pga slitasje på tregulvet.
- Kjøkken - Overflater og innredning. Oppsummering: TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Kjøkken - Avtrekk. Oppsummering: TG2 pga kullfiltervifte.
- Vannledninger. Oppsummering: TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 pga alder.
- Våtrom - Overflater. Oppsummering: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga bom i flis.
- Våtrom - Sanitærutstyr. Oppsummering: TG2 pga manglende lekkasjesikring.

Bygningdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: Anbefaler en elkontroll.

Varmesentral. Oppsummering: Ikke vurdert.

Varmtvannsbereider. Oppsummering: Ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

I tillegg medfølger:

- Vaskemaskin
- Hyllesystem i bod

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameier skal søke styret skriftlig ved utleie av leilighet. Skadeverk utført av leietager på gården eller dennes eiendom medfører automatisk utkastelse med krav om erstatning.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Energiattest for boligen er utarbeidet av eiendomsmegler. Det kan forekomme avvik.

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator
- Peis
- Gulvvarme bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 7500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 077,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, strøm i fellesområder, bygningsforsikring, varmtvann, fying m.m

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv eventuelt inngå avtaler med ønskede tjenesteytere. Kostnader til innboforsikring og andre abonnementer må påregnes

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 632 362,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 529 449,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er sameiets leverandør av TV og internett. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nobelsgt. 21, orgnr. 989549146

Om sameiet

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1981. Sameiet består av 60 seksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO.

Sameiet har avtale med vaktmester og renhold av fellesarealer en dag i uken. Dør og postkasse skilt er sameiets ansvar. Seksjonseier betaler kr. 500 for bestilling og installasjon. Eierne av boligseksjonene eier aksjene i Nobels gate 21 AS som eier næringsseksjonene i sameiet. Aksjene følger seksjonen ved salg.

Sameiet pusset i 2021/2022 opp korridorene, trappeoppgangene og lobbyen, samt så har de gjennomført sikkerhetstiltak med videoovervåkning. Dette ble finansiert ved salg av vaktmesterboligen som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2021. Brannannlegget er seriekoblet. Det er derfor viktig at nye eiere setter seg inn i hvordan varslingssystemet fungerer.

Styrets leder:

E- post: sameietnobelsgate21@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Det forlanges styregodkjenning ved eierskifte og det gjøres oppmerksom på at juridiske personer ikke kan erverve seksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som gjøres i lov om eierseksjoner.

Styret opplyser 08.01.2026 at det per i dag ikke foreligger forhold som tilsier økning av felleskostnadene. Det er for tiden ikke planlagt større tiltak eller arbeider i sameiet. Videre vurderes det å skille ut kostnader til TV og internett som en egen post, med pris per boenhet. Det har også vært diskutert en eventuell ombygging av heis samt endringer knyttet til avfallshåndtering, noe som ved gjennomføring kan medføre økte kostnader.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 321,-pr. 31.12.2024

Ingen lån registrert på selskap.

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

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et bedre resultat enn budsjettert, hovedsakelig som følge av lavere kostnader enn forventet. Sameiet fremstår som økonomisk stabilt og forutsigbart.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Dersom leiligheten blir stående tom i lengre perioder, skal det sørges for tilsyn. Vær spesielt oppmerksom på radiatorer som kan fryse og dermed påføre store lekkasjeskader.
- Det skal ikke ristes tepper eller grilles på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader i sameiet.

Dyrehold

Hold av hund eller katt er tillatt etter styrets godkjennelse av skriftlig søknad.

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1440342-3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 097 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nobels gate 21 har en særdeles attraktiv beliggenhet midt på Frogner - et av Oslos mest ettertraktede og elegante boligområder. Gaten kjennetegnes av vakre bygårder, en rolig og harmonisk atmosfære, og nærhet til alt hovedstaden har å by på. Her forenes klassisk arkitektur med moderne, urban livsstil.

Frogner er synonymt med eksklusivitet og livskvalitet. I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud, kaféer og restauranter. Langs Bygdøy allé og i de omkringliggende gatene ligger populære steder som WB Samson, Eckers og Kaffebrenneriet, samt anerkjente spisesteder som Feinschmecker, Vineria Ventidue, Brasserie Ouest og Village Tandoori.

Området byr også på spesialbutikker, delikatesseforretninger og dagligvarehandel av høy kvalitet - med Fjeldberg Fisk & Vilt og FrognerSpecial som lokale favoritter.

Bogstadveien, en av Oslos mest ikoniske handlegater, ligger i nærheten og tilbyr et bredt spekter av butikker - fra eksklusive merkevarer og nisjebutikker til kjente kjedekonsepser. Gaten er et naturlig knutepunkt for shopping og byliv.

For den kulturinteresserte er det kort vei til Frogner kino, Gimle kino, samt flere kunstgallerier og designbutikker som gjenspeiler områdets sofistikerte preg.

Treningsmulighetene er mange og varierte. Summit ligger i nabobygget, og SATS har flere sentrale lokasjoner i nærheten - blant annet på Solli, Skøyen og Colosseum. SPACE Frogner i Bygdøy allé tilbyr Reformer Pilates, en treningsform som har fått stor popularitet de siste årene.

Kun få minutters gange fra Nobels gate ligger Frognerparken - en av Oslos største og mest ikoniske grøntområder, kjent for Vigelandsanlegget og flotte tur- og joggeløyper. I tillegg er det kort vei til Frognerkilen og videre til Bygdøy, med sine strender, skogsområder og idylliske sykkelstier.

Fra Nobels gate er det enkel tilgang til flere av Oslos ledende utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo (Blindern), OsloMet og Høyskolen Kristiania ligger kun en kort trikketur unna, og BI i Nydalen nås raskt med

kollektivtransport. Området har også flere gode barne- og ungdomsskoler, samt internasjonale skoler - ideelt for familier med barn i skolealder.

Bebyggelse

Området består for det meste av klassisk bebyggelse fra forrige århundre.

Offentlig kommunikasjon

Gode offentlige forbindelser med buss utenfor leiligheten med hyppige avganger fra Odins gate og Olav Kyrres plass.

Trikk fra Nobels gate og Elisenberg (hhv. nr 13 og nr 12.)

Kort avstand til Skøyen, Nationalteateret og Oslo S for både flytog og VY-tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjons-dokument for VVS anlegg fra 1932 og attestert ekspedisjons-dokument for Vaaningshus fra 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for:

- Forandring arbeid 1. og 4. egt. fra 1962 og 1965.
- Ferdigattest for rehabilitering rør og våtrom fra 2010
- Ferdigattest for bytte av sluk fra 2010

- Ferdigattest for rehabilitering av bad fra 2014
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom fra 2018.

Dagens planløsning samsvarer med originale byggetegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområdet for bolig, med tilhørende reguleringsplan S- 3330. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

Eiendommen ligger innenfor rød sone for svevestøv og nitrogendioksid.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Midlertidig forbud mot tiltak:

Frognerbekken, Solheimgata, Kristinelundveien med flere - Midlertidig forbud mot tiltak.

Midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A.

Pågående plansaker i nærområdet:

202302013. Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. Sakstype:

Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

202114191. Detaljregulering - Elisenbergløkken. Sakstype: Detaljregulering.

Vedtatt/behandlet av: Forslag.

201005792. DRAAMMENSVEIEN 118. GNR. 212 BNR. 196. ØNSKE OM Å
OMREGULERE EIENDOMMEN. Planforslag mottatt 12.6.13 Offentlig ettersyn 26.8. -
7.10.13. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

202200337. Bygdøylokket - Undergang for fotgjengere og syklist. Sakstype:
Detaljregulering.

202461894. Drammensveien 144 - Næringsbygg. Sakstype: Detaljregulering.

Vedtatt/behandlet av: Forslag.

202200337. Bygdøylokket - Undergang for fotgjengere og syklist. Sakstype:
Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:

202506400. Hafrsfjordgata 27 - ulovlig bytte av inngangsdør.

202511171. Hafrsfjordgata 27 - utskifting av inngangsdør. Siste dok. 02.10.2025.

202506087. Nobels gate 22, seksjon 13 - h0402 - Mulig ulovlig ombygging av
leilighet.

202514521. Nobels gate 21 - bruksendring og innlemming av søppelsjakt til bolig.
Siste dok. 16.12.2025.

202514537. Nobels gate 21 - sammenslåing og bruksendring av fellesrom til
soverom. Siste dok. 16.12.2025.

202515034. Erling Skjalgssons gate 21 A - fasadeskilt - SUMMIT. Siste dok.
04.12.2025.

202515658. Erling Skjalgssons gate 21 - bruksendring til treningslokale for fire
personer - Summit by Hopstock helse. Siste dok. 13.11.2025.

202521714. Thomas Heftyes gate 48 - bruksendring bakgårdsbygning fra lager til
treningsstudio. Siste dok. 14.11.2025.

202517488. Bygdøy allé 66 - rehabilitering av tre piper. Siste dok. 18.11.2025.

202513756. Nobels gate 14 - innvendig ombygging av leilighet i 4. etasje. Siste dok.
16.12.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsopgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/654/40:

15.11.2016 - Dokumentnr: 1057482 - Bruksrett

Rettighetshaver: Thomas Ida Helene Dehs

Født: 06/03-1981

15.11.2016 - Dokumentnr: 1057482 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Thomas Ingeborg Marie Dehs

Født: 03/02-1979

Hefter i ideell 2/3 av matrikkelenhet tilhørende:
Thomas Ida Helene Dehs

15.11.2016 - Dokumentnr: 1057482 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Thomas Ida Helene Dehs
Født: 06/03-1981

Hefter i ideell 1/3 av matrikkelenhet tilhørende:
Thomas Ida Helene Dehs

Hefter i ideell 1/3 av matrikkelenhet tilhørende:
Thomas Ingeborg Marie Dehs

15.11.2016 - Dokumentnr: 1057482 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Dehs-Thomas Jompe
Født: 28/06-1985

Hefter i ideell 1/3 av matrikkelenhet tilhørende:
Thomas Ida Helene Dehs

Hefter i ideell 1/3 av matrikkelenhet tilhørende:
Thomas Ingeborg Marie Dehs

16.12.1985 - Dokumentnr: 77972 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/4000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 58 SEKSJONER

30.09.2016 - Dokumentnr: 892051 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 59

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 218/4000

Snr: 60

Formål: Næring
Sameiebrøk: 58/4000

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 40

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/4000

15.09.2023 - Dokumentnr: 1004746 - Reseksjonering
Snr: 40

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/4000
Sammenslåing av seksjoner
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

06.11.2025 - Dokumentnr: 1346940 - Reseksjonering
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/4020
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging (redusert fra kr.16.900,-) kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 063,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemeglern. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Nobels gate 21

Nobels gate 21

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min ⚡ 1,3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min ⚡ 1,5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min ⚡ 1,7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	20 min ⚡ 1,7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min ⚡ 1,2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	17 min ⚡ 1,5 km

Offentlig transport

🚏 Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	2 min ⚡ 0,2 km
🚏 Nobels gate Linje 13	4 min ⚡ 0,3 km
🚏 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min ⚡ 1,4 km
🚏 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min ⚡ 1,6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚆 6 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Schaftekkken Menighets barneh... 24 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	5 min ⚡ 0,5 km

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

🏊 Frognerparken Tennislegg	12 min ⚡
🏊 Frogner stadion	13 min ⚡
🏊 EVO Sjølyst	11 min ⚡
🏊 SATS Sjølyst	11 min ⚡

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

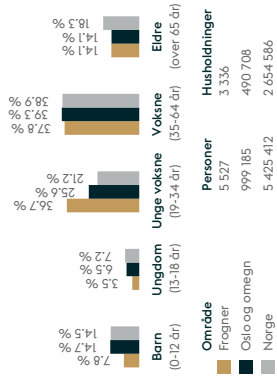
— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingtvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

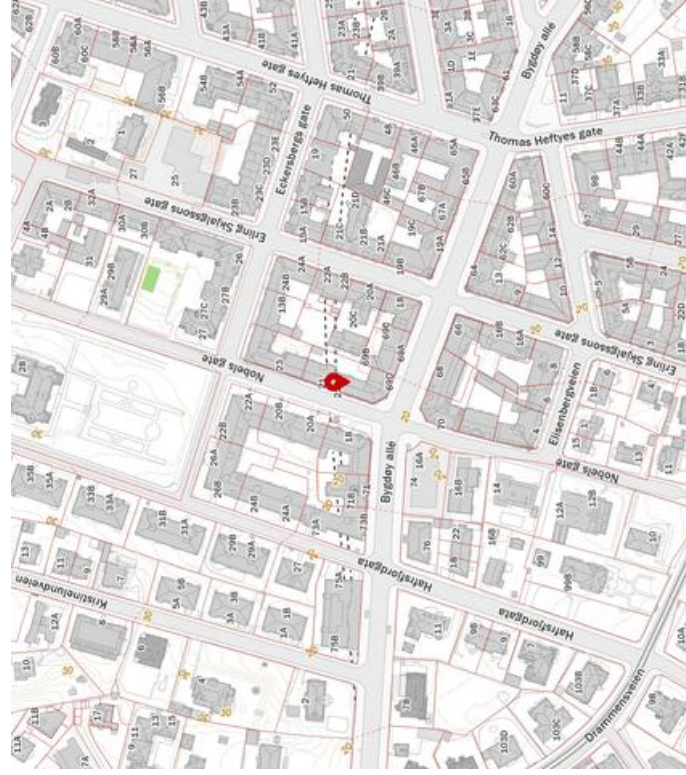
Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100



Innholdet i naboskapsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Nobels gate 21

0268 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
 Byggeår: 1933
 BRA: 58 m²
 BRA-i: 54 m²
 Rapportdato: 6.1.2026 (Gyldig til 6.1.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertaket AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38569>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felset Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plattning	TG2 pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga slitasje på tregulvet.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga bom i flis.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga manglende lekkasjesikring.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Eltilsyn utført i 2023.
Varmesentral	Ikke vurdert.
Varmtvannsbereider	Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.1.2026	6.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Ida Helene Dehs Thomas (2/3)	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Ingeborg Marie Dehs Thomas (1/3)	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Erik Bjerved Iversen	Telefon:	91301273
Firma:	Garp Eiendom	Epost:	garpeiendom@gmail.com
Adresse:	Blåbæretien 2C, 1456 Nesoddtangen		



Om bygningsakkyndig:

Tørrmester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konflikttbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nobels gate 21, 0268 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	654
Seksjonsnr:	40	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1933				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.

Standard

5. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørgarderobe.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og plattetopp.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Bad og kjøkken pusset opp i regi av eier.	Nei
2023	Ettilsyn utført i regi av Elvia. Saken er lukket uten avvik.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med bygteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomsnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.htm>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0	3	0	0
5. etasje	54	54	0	0	2
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	58	54	4	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-ROM	Beskrivelse S-ROM
Loft	3	0	3	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
5. etasje	54	54	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	1	0	1	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	58	54	4		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglere og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglere samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm og loftsbod på 3 kvm.

Tak høyde: Takhøyden er målt til 275 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 14,4 meter til bakken.</p> <p>Rekkverket blir målt til 89 cm og tilfredsstillende ikke forskriftskravet på 120 cm.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekramer fra 1990. Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med pores kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkermekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregnet større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppflett tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Tilfarergulv: Trebjelker liggende på betongdekke, med skrudd furugulv. Gulvet har en del sprekker, merker og slitasje som kan forventes med tanke på alderen men det er ikke behov for tiltak på kort sikt.	
Skjevheter: Det er ikke registrert vesentlige skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen tiltak anbefalt.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløkke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.	
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.	
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagstovforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i regi av tidligere eier/sameiet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Ingen merknader.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.	
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke ved siden av toalett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannnett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Sikringskapet er plassert i separat rom/bod utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringskapet. Eltilsyn utført i 2023 og saken er lukket uten avvik.	
GENERELT: 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
 Konsekvens: Ventilert kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
 Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral**TG-IU**

Sentraifyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-I**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte tilknyttet våtrom.
 Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.14 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Pusset opp i 2011.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke fislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>BOM i FLIS: Det er registrert bom i flis ved døråpningen. Årsaken er ukjent men normalt har disse forholdene sammenheng med lite flislim på det aktuelle stedet, og evt konsekvens kan være at flisa sprekker opp ved tråkk eller harde støt, og at flisa dermed må skiftes.</p>	
<p>FALL MOT SLUK:</p> <p>Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:100 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm Eventuell nedsenket dusjnisse: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm</p> <p>Gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.</p>	
<p>KRAV TIL FALL MOT SLUK:</p> <p>Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:</p> <p>Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.</p> <p>Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.</p> <p>Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).</p> <p>Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisse på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).</p>	
<p>For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15</p>	
<p>Anbefalte tiltak overflater</p> <p>Årsak: Bom i flis, og utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjætes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. Bom i flis behøver ingen tiltak inntil flisa evt brykker, og det vil være behov for å skifte den enkelte flisa.</p>	
<p>Membran, tettesjikt og sluk</p> <p>Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?</p>	
	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandedbatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettsskål for å etablere drepsåpning fra innbyggingssysterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Felles avtrekk i luftepipe.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjonen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsek i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

THOMAS, IDA HELENE DEHS	9578-5993-4-4320208	2026-01-02 11:44:28
Thomas, Ingeborg Marie Dehs	9578-5999-4-1896265	2026-01-02 17:58:09



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
2. jan. 2026
Oppdragsnummer
8-0699/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Nobels gate 21, 0268 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Ingeborg Marie Dehs Thomas, Ida Helene Dehs Thomas	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. november 2016	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8194526 Forsikret i: Protector Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, våren 2011

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, våren 2011

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har kontaktet Oslo Bad AS og etterspurt dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av sameiets styre

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bordtennisrom og vaskekjeller ble næringslokaler. En eller flere leiligheter har fått innlemmet tidligere sikringsrom til sin seksjon. Gjort i regi av sameiets styre.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Gjøres jevnlig i regi av styret

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gutv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært utfordringer med rotter i bakgården. Sameiet har pågående samarbeid med skadedyrkontrollør.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har kommet over forskjellige oppmålinger i forskjellige sammenhenger, så er litt usikker på faktiske mål før taksmann kommer.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Fellesavgiftene økte februar 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Denne ble gravet opp og fjernet, og erstattet med fjernvarme, i regi av styret for mange år siden.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0699/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thomas, Ingeborg Marie Dehs	2026-01-02	THOMAS, IDA HELENE DEHS	2026-01-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Thomas, Ingeborg Marie Dehs		 THOMAS, IDA HELENE DEHS	



Energijattest

Adresse Nobels gate 21, 0268 OSLO	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energijattest-2026-244184
Byggeår 1933	Bygningsnummer 80503628
Gårdsnummer 212	Bruksnummer 654
Seksjonsnummer 40	Bruksenhetsnummer H0501

Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Løilighet
Bruksareal 54 m²	Oppvarmet bruksareal 54 m²
Ventilasjonstype Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 200 kWh/m² per år
Energikarakter D
Beregnet levert energi i lokalt klima 200 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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



Nobels gate 21, 0268 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmelegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
 Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
 Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
 E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0699/25 . Vår ref.: 1819-1-40 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nobelsgt. 21
 Organisasjonsnr.: 989549146
 Seksjonseier: Thomas, Ida Helene Dehs
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 40
 Adresse: Nobelsgate 21, 0268 OSLO
 Seksjonsnummer: 40
 Gnr. 212
 Bnr. 654

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 21,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	3 321,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Schjølberg, e-post: sameietnobelsgate21@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

Sist revidert i sameiermøte den 05.06.2024

- § 1 Sjøppelcontainerne skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall. Skal man kvitte seg med annet avfall, gjøres dette for egen regning. Det må ikke stilles ved siden av containerne, i bøttekott, på loft eller i kjeller.
- § 2 Papircontaineren skal kun brukes til papir, ikke til plastposer eller annet. Papp må på forhånd brettes for best mulig plassutnyttelse. For å holde gården miljøvennlig ber vi om at oblat mot gratis aviser og uadressert reklame blir satt på dør og på postkasse. De som ikke gjør dette, må selv sørge for å fjerne papiret og kaste det i papiravfall.
- § 3 Dør og postkasse skilt er sameiets ansvar. Seksjonseier betaler kr. 500 for bestilling og installasjon.
Ved innflytning skal seksjonseier informere styret om navn som skal stå på skiltene.
- § 4 For å unngå tilstopping av rør må kun toalett-papir kastes i toalettene.
- § 5 Forandringer som påvirker gårdens utseende, slik som vinduer, markiser, dører, innredning av balkong og lignende kan kun igangsettes etter avtale med styret. Beboer er ansvarlig for å sette strips på balkong kanvas.
- § 6 For å forebygge mot innbrudd og tyveri skal gatedørene til enhver tid holdes låst.
- § 7 Skader i leilighetene som påvirker gården eller andre leiligheter, er eiers ansvar, og skal straks varsles vaktmester. Dersom skaden ikke dekkes av forsikring må eier rette opp skaden omgående.
- § 8 Dersom leiligheten blir stående tom i lengre perioder, skal det sørges for tilsyn. Vær spesielt oppmerksom på radiatorer som kan fryse og dermed påføre store lekkasjeskader.
- § 9 Vis hensyn ovenfor naboer. Husk at de fleste stuer ligger vegg i vegg med naboens soverom.
På virkedager skal det være ro mellom kl.22.00 og 7.00. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Fredag/lørdag ro mellom kl.24.00 og kl. 9.00.Når det skal foretas støyende aktiviteter, slik som mur boring og lignende, skal det i forkant varsles til omliggende leiligheter. Det samme hensyn skal tas i forbindelse med festligheter som kan bli til sjenanse for naboene. Det varsles ved skriftlig informasjon på oppslagstavlen i foajéen. Pass også på å dempe musikk dersom vindu eller balkongdør står åpen.
Støyende arbeid er ikke tillatt lørdag og søndag, og ikke etter kl.19.00 i resten av ukedagene.
Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere - ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 23.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl. 24.00 til påfølgende dag kl.09.00.
- § 10 Hold av hund eller katt er tillatt etter styrets godkjenning av skriftlig søknad. Søknad kan ikke avslås uten saklig begrunnelse, og skal inneholde en beskrivelse av dyret.

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

- § 11 Fellesrommene skal ikke brukes som oppbevaringsboder til maling og brannfarlige midler. Hvitevarer eller annet EL utstyr må ikke kobles til sikringskapene. Styreleder kontaktes for tillatelse til midlertidig oppbevaring av større ting. Alt som blir oppbevart over tid, uten tillatelse fra styret, vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning. Sjøppelposer, sko, eller annet, skal ikke stilles i korridorene. Det er ikke tillatt å luften matlukt ut i gangene.
Loft og kjeller boder er markert med seksjonseiers nr. og skal være låst.
- § 12 Det skal ikke ristes tepper eller grilles på balkongene. Pga stor rottefare skal det ikke legges ut eller kastes mat til fugler. Husdyr skal ikke bruke bakgården som utedo.
- § 13 Rørleggerarbeid som medfører stengsel av vann skal varsles i god tid, med oppslag i foajéen påført informasjon om tidspunkt og navn.
- § 14 Sameier skal søke styret skriftlig ved utleie av leilighet. Skadeverk utført av leietager på gården eller dennes eiendom medfører automatisk utkastelse med krav om erstatning.
- § 15 Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
- § 16 Et gebyr på kr. 3 000,- + vil bli krevd etter gjentakelser etter at det er mottatt et skriftlig varsel hvis enkelte av overnevnte punkter ikke blir respektert. Eier står som garanti for at leietaker betaler.
- § 17 Alle klager vedrørende brudd på gårdens reglement skal rettes skriftlig til styrets leder.
- § 18 Beboere i gården skal kunne forvente en naturlig dialog med styrets medlemmer. Eventuelle synspunkter eller klager på styrets arbeid skal fremsettes skriftlig til styrets leder.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1818/1819
SAMEIET NOBELSGT. 21
AS NOBELSGATE 21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NOBELSGT. 21 og AS NOBELSGATE 21

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 12:00 og lukker 30. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1819>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Denne innkallingen gjelder Sameiet Nobelsgt. 21 og AS Nobelsgate 21

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21
5. Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21
6. Felleskostnader - TV/internett (1)
7. Felleskostnader - TV/internett (2)
8. Fremtidige sameie møter.
9. Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NOBELSGT. 21 og AS NOBELSGATE 21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla Holen Nymark er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Andreas Hundevadt og Anette Hveem Thorvildsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1819 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1819 Sameiet Nobelsgt. 21.pdf
3. 1818 Årsregnskap 2024.pdf
4. 1818 AS Nobelsgate 21.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

Dette er samme godtgjørelse som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21 og kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

Sak 6

Felleskostnader - TV/internett (1)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En betydelig del av av sameiets felleskostnader utgjøres av TV og internett, som i dag leveres av Telenor. Selvom slike kostnader ligger innenfor styret direkte mandat å beslutte over, ønsker styret likevel å ta opp to forhold ved disse kostnadene for å "lodde stemningen". Disse to sakene utgjør henholdsvis sak 6 (denne saken) og sak 7.

1. Vårt inntrykk er at stadig flere benytter internett også til TV, og at alminnelig TV abonnement derfor ikke burde være en prioritert kostnad, slik at styret kan endre sameiets abonnement til et fleksibelt abonnement eller et abonnement helt uten TV.

Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Styret kan inngå nytt felles abonnement for TV/internett hvor TV-abonnement kan: velges bort til fordel for internett, velges inn for en ekstrakostnad eller holdes helt utenfor slik at de seksjonseiere som ønsker TV abonnement må ordne det på egenhånd.

Sak 7

Felleskostnader - TV/internett (2)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2. Kostnadene til internett - internett betales av sameiet pr. enhet/leilighet, men belastes seksjonseierne som en del av felleskostnadene etter sameiebrøken. Dette er etter styrets syn problematisk av to grunner:

i. Kostnaden "forsvinner" på felleskostnadsfakturaen og gjør det vanskelig for de (mange) som får internett dekket gjennom jobb å dokumentere internettkostnaden. Styret bruker mye tid ild. året på å hjelpe den enkelte seksjonseier med å hente inn de spesifike tall fra Telenor og/eller skrive bekreftelser direkte.

ii. I motsetning til andre felleskostnader belastes internett pr. leilighet, størrelsen på leilighetene (som er styrende for sameiebrøken) er naturligvis uten betydning. Dette innebærer at de større leilighetene i realiteten subsidierer internett for de mindre leilighetene, noe som etter styrets syn er lite rettferdig.

Styret foreslår derfor at internett fremover faktureres sameierne som en egen linje på felleskostnadersfakturaen, med prisen pr. enhet, mens de øvrige felleskostnadene faktureres etter sameiebrøken.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Styret kan endre fordelingen og faktureringen av sameiets internettkostnader slik at internett fremgår som en egen linje på felleskostnadersfakturaen og belastes med den enkelte seksjon med prisen pr. enhet.

Sak 8

Fremtidige sameie møter.

Forslag fremmet av:

Geir Otto Larsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at årsmøter og alle andre møter må holdes fysisk og ikke digital i fremtiden, slik at vi også kan ha diskusjoner/samtaler om hva som skjer i sameiet (og AS'et) vårt før avstemminger foretas.

Styrets innstilling

Styret innstiller mot forslaget, av følgende grunner:

Styret har forståelse for, og er delvis enig i, at det er fordelaktig å holde årsmøter fysisk. Imidlertid har det, etter pandemien, vært svært dårlig oppmøte på årsmøtene/generalforsamling. På det ene digitale årsmøte som ble avholdt under pandemien, var det svært godt "oppmøte". Styrets inntrykk er derfor at flere får med seg årsmøte der det er digitalt. Dette årsmøte er delvis et forsøk på å finne ut om antagelsen er riktig.

For øvrig vil en endring som dette kreve vedtektsendring, og styret er usikker på om det er tilrådelig å begrense handlingsrommet knyttet til årsmøter slik.

Forslag til vedtak

Årsmøter skal skje fysisk med avstemming på møtene. Unntak er kun hvis nasjonale myndigheter fraråder fysiske møter pga smittefarer etc.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Styret velges for begge selskaper sammen.

De som måtte være interessert i å overta styreleder vervet eller ellers sitte i styre vil møtes med atskillig entusiasme og takknemlighet ved å melde sin interesse pr. epost til sameietnobelsgate21@gmail.com. (NB: Styreleder må etter vedtektene bo i sameiet.)

Styreleder, Mads Schjølberg (snr. 3), ønsker ikke å fortsette som styreleder. Han har vært styreleder de 5 siste årene og tenker det er naturlig at noen andre overtar. Dette skyldes også stor arbeidsbelastning over tid, som styrearbeidet kommer på toppen av. Det er også den siste tiden lagt ned et større arbeid med salg og innlemming av bøttekott, oppgradering av sameiets infrastruktur (primært rør) samt forlengelse av leieforholdene for både Compact Living og Bella, som er ASets to (klart) største inntektsstrømmer.

Nåværende øvrige styremedlemmer er ikke i posisjon til å overta ledervervet, enten pga. vedtektsbegrensninger eller andre forhold. Styret har foreløpig heller ikke funnet nye kandidater til styreleder vervet.

Nåværende styre og styreleder tar derfor gjenvalg nå for (formelt) ett år. Men med den klare ambisjon om at et ekstraordinært årsmøte og generalforsamling vil bli avholdt så snart kandidater til styreleder- og styrevervene er på plass, fortrinnsvis allerede rett over sommeren (og avholdt digitalt, med mindre årsmøte innstiller for vedtaksforslaget i sak nr. 8 over).

Innstilling

Styret fremmer selv kandidatene under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Schjølberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrun Johansen Mollan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirin Angel Olsen
-

Styrets årsrapport

Styret har avholdt styremøter kvartalsvis.

Utover løpende oppfølging av vedlikeholdet og økonomi i gården har det blitt gjort større (men usynlige) vedlikeholdsarbeider på heisen. Heisen utgjør fremdeles det største kostnadsmessige usikkerhetsmomentet i gården. Utskiftning av heisen er noe sameiet ikke har økonomi til på nåværende tidspunkt, men fremtidige styrer vil kunne se på alternative måter å finansiere en ny heis på til årsmøtets vurdering.

Sameiet har fortsatt betydelig problemer med rotter i bakgården og i vinter også i kjelleren. Styret har prioritert utbedringer for å stenge "innganger" til kjelleren, blant annet ved å skifte ut og fjerne gamle sluk og rør (fra byggeår), som var åpne eller sprukket, i tillegg til annen tetting og tiltak fra skadedyrkontroll. Etter dette har det ikke vært tegn til rotter i kjelleren.

Søppelhåndtering kan bli bedre. Det er fremdeles viktig at større gjenstander som ikke kan kastes på vanlig vis kjøres til gjenbruksstasjon og ikke settes igjen i bakgården eller i fellesarealene. Det er som alltid veldig viktig at seksjonseiere som leier ut følger opp dette når leietakere flytter ut.

Det er også innstallert varme nederst i trappeløpet, dette vil ta den værste kulden av på vinterstid, og muliggjør en mer varig utbedring av problemene med malingen som sprekker og faller av nederst i trappeløpet.

På økonomisiden har årets økning av felleskostnadene hjulpet økonomien, men den er fremdeles trang. Dette skyldes igjen at felleskostnadene totalt sett fremdeles er relativt lave, men at enkelte poster har hatt en lang høyere økning (særlig kommunale avgifter og fellesvarmen). Styret undersøker også muligheten for å installere målere for varme for den enkelte leilighet, slik at varmekostnader kan belastes etter forbruk.

En endring av belastningen av internettkostnadene over felleskostnadsfakturaen (se sak 7 under), vil også kunne bidra til å bedre økonomien til dekning for felleskostnadene for øvrig.

To bøttekott er ble solgt av sameiet til tilliggende leiligheter/seksjon i slutten av 2024, med en pris tilsvarende kr 160 000 for hver, samlet kr 320 000, men med oppgjør i 2025 (etter reseksjonering). Derfor fremgår ikke salgsinntektene av regnskapet for 2024.

For ASet har Compact Living allerede nå forlenget sin leieavtale frem til utgangen av 2034. Vi er også enige med Bella om forlengelse med 2030 og en forlengelsesavtale vil sannsynligvis signeres ila. neste uke (før årsmøte). Disse leietakerne står for det alt vesentlige av ASets inntekt, de er gode leietakere med en fin profil for disse lokalene og styret er godt fornøyd med at de begge forlenger sine leieforhold.

Det ble ikke avholdt dugnad i 2024, men dugnad vil avholdes over sommeren 2025.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 197 968	2 188 968	2 189 000	2 791 000
Andre inntekter		0	12 570	9 000	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 197 968	2 201 538	2 198 000	2 802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-4 000
Styreonorar	4	-25 000	-24 999	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-9 920	-21 175	-13 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-89 619	-79 651	-82 680	-94 000
Konsulenthonorar	6	-4 114	-15 311	-23 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-673 976	-352 915	-616 000	-410 000
Forsikringer		-168 276	-162 573	-178 830	-200 000
Kommunale avgifter	8	-533 688	-452 352	-499 410	-610 430
Energi/fyring	9	-736 637	-782 408	-953 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 074	-301 862	-294 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-213 286	-202 404	-199 800	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 784 113	-2 399 175	-2 888 245	-2 773 430
DRIFTSRESULTAT		-586 145	-197 637	-690 245	28 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 561	10 423	0	0
Finanskostnader		0	-230	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 561	10 194	0	0
ARSRESULTAT		-584 585	-187 443	-690 245	28 570
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-342 505	-187 443		
Udekket tap		-242 080	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 094	7 330
Forskuddsbetalte kostnader		31 942	49 930
Driftskonto OBOS-banken		229 262	590 066
SUM OMLØPSMIDLER		265 298	647 326
SUM EIENDELER		265 298	647 326

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	342 504
Udekket tap	12	-242 080	0
SUM EGENKAPITAL		-242 080	342 504

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 390	45 529
Leverandørgjeld		121 988	259 293
Annen kortsiktig gjeld	13	350 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		507 378	304 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 298	647 326

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslø, 10.04.2025
Styret i Sameiet Nobelsgt. 21

Mads Schjølberg Sigrun Johansen Mollan Rikke C. D. Pettersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 188 968
Bodleie	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 197 968

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 920.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 114
SUM KONSULENTHONORAR	-4 114

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 710
Drift/vedlikehold VVS	-41 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 215
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 072
Drift/vedlikehold heisanlegg	-391 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-673 976

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-391 890
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-139 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 688

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-54 491
Fjernvarme	-682 146
SUM ENERGI / FYRING	-736 637

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 346
Vaktmestertjenester	-107 594
Renhold ved firmaer	-83 565
Andre fremmede tjenester	-11 405
Andre kontorkostnader	-240
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 036
Øreavrundning	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 286

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 359
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
SUM FINANSINNTEKTER	1 561

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-350 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-350 000

Resultatanalyse 2024

Sameiet Nobelsgt. 21

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 197 968	2 189 000	-8 968	0 %
Andre inntekter	0	9 000	9 000	100 %
Sum driftsinntekter	2 197 968	2 198 000	32	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 525	-3 525	0	0 %
Styrehonorar	-25 000	-25 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 920	-13 000	-3 080	24 %
Forretningsførerhonorar	-89 619	-82 680	6 939	-8 %
Konsulenthonorar	-4 114	-23 000	-18 886	82 %
Drift og vedlikehold	-673 976	-616 000	57 976	-9 %
Forsikringer	-168 276	-178 830	-10 554	6 %
Kommunale avgifter	-533 688	-499 410	34 278	-7 %
Energi/fyring	-736 637	-953 000	-216 363	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-326 074	-294 000	32 074	-11 %
Andre driftskostnader	-213 286	-199 800	13 486	-7 %
Sum driftskostnader	-2 784 113	-2 888 245	-104 132	4 %
Driftsresultat	-586 145	-690 245	-104 100	15 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 561	0	-1 561	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	1 561	0	-1 561	100 %
Årsresultat	-584 585	-690 245	-105 660	15 %



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NOBELSGT. 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELSGT. 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

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

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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perseo Dokumentmerket LBANW-41EYVFWHUJDK7KGDGIX-24R80

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer.no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxxxxxx

2025-05-03 12:53:29 UTC



Penneo DokumentID: L8ANW-41EVV-WFHU-DXCK-GCGIX-2-4180

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	1 696 368	1 631 136	1 830 000	1 750 000
Andre inntekter	3	53 368	53 368	436 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 749 736	1 684 504	2 266 000	1 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
Avskrivninger	6	-193 170	-192 926	-188 000	-200 000
Revisjonshonorar	7	-11 424	-18 592	-25 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-29 817	-28 451	-33 920	-32 000
Konsulenthonorar	8	-17 558	-6 706	-19 000	-20 000
Drift og vedlikehold	9	-137 785	-26 932	0	-70 000
Kommunale avgifter	10	-68 718	-57 618	-71 108	-72 000
Energi/lyring		-7 543	-7 368	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-842	0	0	0
Andre driftskostnader	11	-769 232	-776 116	-811 000	-1 004 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 399 251	-1 277 871	-1 319 028	-1 584 000
DRIFTSRESULTAT		350 485	406 633	946 972	166 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 316	3 266	0	0
Finanskostnader	13	-153 753	-149 883	-145 778	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 437	-146 617	-145 778	-135 000
Skattekostnad	14	-44 671	-57 204	0	0
ARSRESULTAT		158 377	202 811	801 194	31 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 377	202 811		

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller sampelet Nobelsgt. 21.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 31

Vedlegg 3

18 av 30

1818 Årsregnskap 2024.pdf

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

BALANSE				
		Note	2024	2023
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Utsatt skattefordel		14	77 736	57 830
Bygninger		6	4 678 145	4 871 315
Tomt		6	35 770	35 770
SUM ANLEGGSMIDLER			4 791 651	4 964 915
OMLØPSMIDLER				
Restanser felleskostnader/kundefordringer			1 015	64 824
Forskuddsbetalte kostnader			468	0
Andre kortsiktige fordringer		15	518 054	205 286
Driftskonto OBOS-banken			37 643	286 127
Skattetrekkskonto OBOS-banken			5 492	16
Sparekonto OBOS-banken			586	0
SUM OMLØPSMIDLER			563 258	556 253
SUM EIENDELER			5 354 910	5 521 168
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Aksjekapital		16	270 400	270 400
Opptjent egenkapital			2 842 116	2 683 739
SUM EGENKAPITAL			3 112 516	2 954 139
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån		17	1 681 667	1 894 343
Leietakertilpasning - senking gulv kjeller / u etg			407 700	498 300
SUM LANGSIKTIG GJELD			2 089 367	2 392 643
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld			7 999	665
Betalbar skatt		14	64 577	76 596
Skyldige offentlige avgifter		18	77 749	93 553
Påløpte renter			2 702	2 961
Annen kortsiktig gjeld			0	611
SUM KORTSIKTIG GJELD			153 027	174 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			5 354 910	5 521 168
Pantstillelse			7 200 000	7 200 000
Garantiansvar			0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i AS Nobelsgate 21

Mads Schjølberg

Sigrun Johansen Mollan

Rikke C. D. Pettersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNETEKTER AVGIFTPLIKTIGE

Inntekter avgiftpliktige	1 696 368
SUM INNETEKTER AVGIFTPLIKTIGE	1 696 368

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leiefritak Buzatu Holding 2024	-37 232
Andel leietakertilpasning 2024	90 600
SUM ANDRE INNETEKTER	53 368

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 143 000,-

NOTE 6**ANLEGGSMIDLER**

	Bygninger	Tomt	Kjellerlokale	Gulvkjeller	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	250 975	35 770	4 865 319	906 000	6 058 064
Akk. avskrivninger 31.12.	10 038	0	835 810	498 300	1 150 979
Regnskapsmessig verdi	240 937	35 770	4 029 508	407 700	4 907 084

Årets avskrivninger	5 019	0	97 550	90 600	193 170
---------------------	-------	---	--------	--------	---------

Økonomisk levetid	50 år		50 år	10 år	
Avskrivningsplan	2 %		2 %	10 %	

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 424,-

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 542
Andre konsulentonorarer, Sweco Norge AS	-7 016
SUM KONSULENTHONORAR	-17 558

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 010
Drift/vedlikehold VVS	-23 359
Drift/vedlikehold elektro	-5 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 785

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 402
Renovasjonsavgift	-20 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 718

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-767 777
Andre kontorkostnader	-31
Bank- og kortgebyr	-1 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-769 232

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 048
SUM FINANSINNTEKTER	6 316

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-152 557
Andre rentekostnader	-1 196
SUM FINANSKOSTNADER	-153 753

NOTE: 14**SKATTEKOSTNAD****Årets skattekostnad fremkommer slik**

	2024	2023
Skatt på årets resultat	64 577	76 596
Endring utsatt skatt	-19 906	-19 392
Årets skattekostnad	44 671	57 204

Beregning av skattepliktig inntekt

	2024	2023
Resultat før skatter	203 048	260 015
Permanente forskjeller	0	0
Endringer midlertidige forskjeller	90 486	88 147
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	293 534	348 162
Betalbar skatt	64 578	76 596
Skyldig betalbar skatt	64 577	76 596

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt**Forskjeller som utlignes**

	2024	2023	Endring
Anleggsmidler	-353 357	-262 871	-90 486
Sum	-353 357	-262 871	-90 486
Utsatt skatt	-77 738	-57 831	-19 907

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leiefritak Buzatu Holding	168 054
Andre kortsiktige fordringer	350 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	518 054

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Selskapet har 2.704 aksjer pålydende kr.100,- totalt kr.270.400,- i aksjekapital.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Sparebanken Øst

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-2 107 019

212 676

212 676

-1 681 667**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-1 681 667**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

Skyldig arbeidsgiveravgift

Skyldig mva.

-5 492

-3 367

-68 890

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-77 749****Resultatanalyse 2024****As Nobelsgate 21**

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Avgiftspliktige inntekter	1 696 368	1 830 000	133 632	7 %
Andre inntekter	53 368	436 000	382 632	88 %
Sum driftsinntekter	1 749 736	2 266 000	516 264	23 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 163	-20 000	163	-1 %
Styre honorar	-143 000	-143 000	0	0 %
Avskrivninger	-193 170	-188 000	5 170	-3 %
Revisjonshonorar	-11 424	-25 000	-13 576	54 %
Forretningsfører honorar	-29 817	-33 920	-4 103	12 %
Konsulent honorar	-17 558	-19 000	-1 442	8 %
Drift og vedlikehold	-137 785	0	137 785	100 %
Kommunale avgifter	-68 718	-71 108	-2 390	3 %
Energi/fyring	-7 543	-8 000	-457	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-842	0	842	100 %
Andre driftskostnader	-769 232	-811 000	-41 768	5 %
Sum driftskostnader	-1 399 251	-1 319 028	80 223	-6 %
Driftsresultat	350 485	946 972	596 487	63 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6 316	0	-6 316	100 %
Finanskostnader	-153 753	-145 778	7 975	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-147 437	-145 778	1 659	-1 %
Skattekostnad	-44 671	0	44 671	100 %
Årsresultat	158 377	801 194	642 817	80 %



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS NOBELSGATE 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS NOBELSGATE 21.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-05-15 17:52:01 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillistjenester, se <https://eul.penneo.com>.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre AS Nobelsgate 21.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

26 av 30

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 1819 Selskapsnavn: SAMEIET NOBELSGT. 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Holen Nymark er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Hundevadt og Anette Hveem Thorvildsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21 og kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Felleskostnader - TV/internett (1)</p> <p>Styret kan inngå nytt felles abonnement for TV/internett hvor TV-abonnement kan velges bort til fordel for internett, velges inn for en ekstrakostnad eller holdes helt utenfor slik at de seksjonseiere som ønsker TV abonnement må ordne det på egenhånd.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Felleskostnader - TV/internett (2)</p> <p>Styret kan endre fordelingen og faktureringen av sameiets internettkostnader slik at internett fremgår som en egen linje på felleskostnadersfakturaen og belastes med den enkelte seksjon med prisen pr. enhet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Fremtidige sameie møter.</p> <p>Årsmøter skal skje fysisk med avstemning på møtene. Unntak er kun hvis nasjonale myndigheter fraråder fysiske møter pga smittefarer etc.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 9 Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21**Styreleder** (kun 1 skal velges) Mads Schjølberg**Styremedlem** (kun 1 skal velges) Sigrun Johansen Mollan**Varamedlem** (kun 1 skal velges) Eirin Angel Olsen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NOBELSGT. 21

Organisasjonsnummer: 989549146

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 12:00 til 30. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Holen Nymark er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Andreas Hundevadt og Anette Hveem Thorvildsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

Dette er samme godtgjørelse som tidligere år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21 og kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Felleskostnader - TV/internett (1)

En betydelig del av av sameiets felleskostnader utgjøres av TV og internett, som i dag leveres av Telenor. Selvom slike kostnader ligger innenfor styret direkte mandat å beslutte over, ønsker styret likevel å ta opp to forhold ved disse kostnadene for å "lodde stemningen". Disse to sakene utgjør henholdsvis sak 6 (denne saken) og sak 7.

1. Vårt inntrykk er at stadig flere benytter internett også til TV, og at alminnelig TV abonnement derfor ikke burde være en prioritert kostnad, slik at styret kan endre sameiets abonnement til et fleksibelt abonnement eller et abonnement helt uten TV.

Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak:

Styret kan inngå nytt felles abonnement for TV/internett hvor TV-abonnement kan velges bort til fordel for internett, velges inn for en ekstrakostnad eller holdes helt utenfor slik at de seksjonseiere som ønsker TV abonnement må ordne det på egenhånd.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 5



Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Felleskostnader - TV/internett (2)

2. Kostnadene til internett - internett betales av sameiet pr. enhet/leilighet, men belastes seksjonseierne som en del av felleskostnadene etter sameiebrøken. Dette er etter styrets syn problematisk av to grunner:

i. Kostnaden "forsvinner" på felleskostnadsfakturaen og gjør det vanskelig for de (mange) som får internett dekket gjennom jobb å dokumentere internettkostnaden. Styret bruker mye tid ilt. året på å hjelpe den enkelte seksjonseier med å hente inn de spesifike tall fra Telenor og/eller skrive bekrefteelser direkte.

ii. I motsetning til andre felleskostnader belastes internett pr. leilighet, størrelsen på leilighetene (som er styrende for sameiebrøken) er naturligvis uten betydning. Dette innebærer at de større leilighetene i realiteten subsidierer internett for de mindre leilighetene, noe som etter styrets syn er lite rettferdig.


Styret foreslår derfor at internett fremover faktureres sameierne som en egen linje på felleskostnadsfakturaen, med prisen pr. enhet, mens de øvrige felleskostnadene faktureres etter sameiebrøken.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret.

Forslag til vedtak:

Styret kan endre fordelingen og faktureringen av sameiets internettkostnader slik at internett fremgår som en egen linje på felleskostnadsfakturaen og belastes med den enkelte seksjon med prisen pr. enhet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Fremtidige sameie møter.

Fremmet av: Geir Otto Larsson

Jeg mener at årsmøter og alle andre møter må holdes fysisk og ikke digitalt i fremtiden, slik at vi også kan ha diskusjoner/samtaler om hva som skjer i sameiet (og AS'et) vårt for avstemminger foretas.


Styrets innstilling

Styret innstiller mot forslaget, av følgende grunner:

Styret har forståelse for, og er delvis enig i, at det er fordelaktig å holde årsmøter fysisk. Imidlertid har det, etter pandemien, vært svært dårlig oppmøte på årsmøtene/generalforsamling. På det ene digitale årsmøte som ble avholdt under pandemien, var det svært godt "oppmøte". Styrets inntrykk er derfor at flere får med seg årsmøte der det er digitalt. Dette årsmøte er delvis et forsøk på å finne ut om antagelsen er riktig.

For øvrig vil en endring som dette kreve vedtektsendring, og styret er usikker på om det er tilrådelig å begrense handlingsrommet knyttet til årsmøter slik.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Styret velges for begge selskaper sammen.

De som måtte være interessert i å overta styreleder vervet eller ellers sitte i styre vil møtes med atskillig entusiasme og takknemlighet ved å melde sin interesse pr. epost til sameietnobelsgate21@gmail.com. (NB: Styreleder må etter vedtektene bo i sameiet.)

Styreleder, Mads Schjølberg (snr. 3), ønsker ikke å fortsette som styreleder. Han har vært styreleder de 5 siste årene og tenker det er naturlig at noen andre overtar. Dette skyldes også stor arbeidsbelastning over tid, som styrearbeidet kommer på toppen av. Det er også den siste tiden lagt ned et større arbeid med salg og innlemming av bøttekott, oppgradering av sameiets infrastruktur (primært rør) samt forlengelse av leieforholdene for både Compact Living og Bella, som er ASets to (klart) største inntektsstrømmer.

Nåværende øvrige styremedlemmer er ikke i posisjon til å overta leder vervet, enten pga. vedtektsbegrensninger eller andre forhold. Styret har foreløpig heller ikke funnet nye kandidater til styreleder vervet.

Nåværende styre og styreleder tar derfor gjenvalg nå for (formelt) ett år. Men med den klare ambisjon om at et ekstraordinært årsmøte og generalforsamling vil bli avholdt så snart kandidater til styreleder- og styrevervene er på plass, fortrinnsvis allerede rett over sommeren (og avholdt digitalt, med mindre årsmøte innstiller for vedtaksforslaget i sak nr. 8 over).

Innstilling

Styret fremmer selv kandidatene under.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Mads Schjølberg (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mads Schjølberg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigrun Johansen Mollan (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigrun Johansen Mollan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eirin Angel Olsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eirin Angel Olsen

VEDTEKTER FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

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

1 Navn og opprettelse

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

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr.212 bnr.654 i Oslo ligger i sameie mellom de 52 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avrenningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringskapp, er fellesanlegg. Det samme er andre Innretninger og installasjoner som skal tjene sameiers felles behov.

3 Rettslig rådgighet over seksjonen

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

5 Vedlikhold og påkostninger

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

2

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

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berømmelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og som siste frist innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver tilk sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

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

3

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellearealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til resekjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiers bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskosnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

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

Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal :

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

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

9.2 Valg av styre

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

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som er tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10 Mindretallsvern

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

11 Regnskap og revisjon

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

12

12.1 Mislighold Pålegg om salg

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

12.2 Fravikelse (utkastelse)

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

4



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

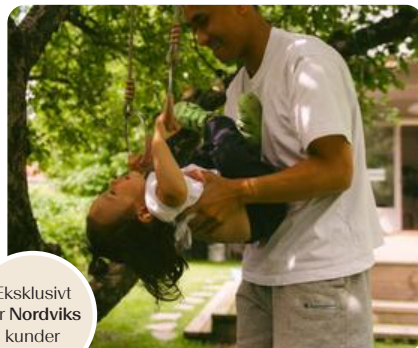
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nobels gate 21 0268 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 654, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

