NORDVIK

Nobels gate 5

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nobels gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 2-roms hjørneleilighet med balkong. Pen, frittstående bygård med flott felles hage. Lave felleskost.

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**130 840,-**
Totalpris	**5 320 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 435,-**
BRA-i	**42 m²**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys hjørneleilighet med balkong og god planløsning. Leiligheten har god standard på innvendige overflater og fastmontert inventar. Stilrent kjøkken og modere bad. Svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til alt av servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon ved Skøyen og Solli plass. Bygdøy allé like ved er blant annet kjent for sine mange flotte spesialforretninger innenfor mote, interiør og mat.

- Ingen gjenboere
- God lagringsplass
- Lave felleskostnader
- Stilrent kjøkken fra 2016
- Mulighet for rask overtagelse
- Overflateoppusset bad i 2022
- Trygt og praktfullt ambassade strøk
- Kjellerbod på 6 m² og 2 m² loftsbod
- Kort vei til fjorden, Bygdøy og sentrum
- Gode kollektivforbindelser med trikk og buss

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Tyder










STAADGLAM


Skikkelig gode salater










Nobels gate 6


















BALLEY OUD
gorenje





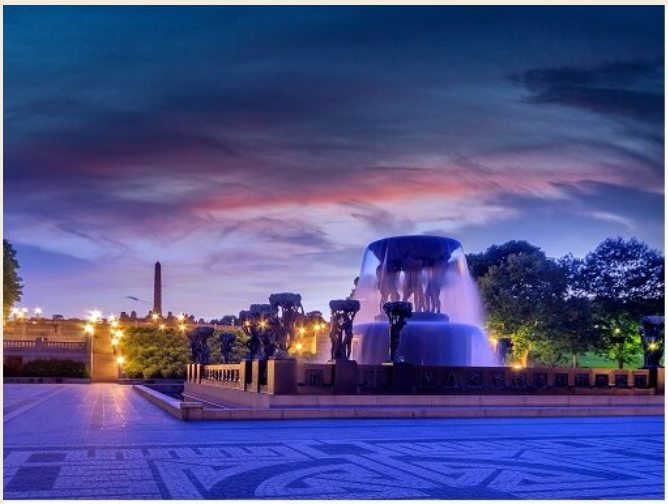



FISK
O. FJELBERG
FJELBERG
FJELBERG
KALLDYR


SABI SUSHI
SABI SUSHI
SABI SU


VINERIA 22 VENTIDUE






Kaffebrenneriet




GLASS TIL
GRITT
GRITT


theatret stasjon






Urban eatery




M.R
Brun og blid
skøyen napapatene
TEMPUR
Renseri.no
MØBELRINGEN
A.HUSEBY
Hästens
SLETTVOLL
Santino's




MASCHMANN'S
MATMARKED
DRY AGED

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0237/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nobels gate 5, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 641, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julia Kristina Stavegren Rinnan

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 320 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 333 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
Høy og tilbaketrukket 1. etg.

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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..

Innhold
1. etasje, 42 m² BRA-I: Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring og adkomst til stue og bad. Leiligheten har gjennomgående fine overflater og god takhøyde som bidrar til en luftig romfølelse.

Stue
Lys hjørnestue med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og brede vindusposter. Leiligheten ble oppgradert i 2016 med nytt parkettgulv samt oppussing av vegger og himlinger.

Balkong
Fra stuen er det utgang til nordøstvendt balkong. Balkongen vender mot rolige omgivelser. Her er det plass til bord og stoler samt beplantning.

Kjøkken
Praktisk og stilrent kjøkken fra 2016 med glatte fronter og

laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med skap- og benkeplass. Kjøkken i åpen løsning med halvøy mot stuen.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. To profilerte skyvedører mellom stuen og soverommet. Garderobeskap med profilerte fronter sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet ble omfattende oppgradert i 2007 med nytt støpt gulv, nytt sluk, varmekabler, rør-i-rør-system samt flislagte overflater og nye sanitærinstallasjoner. I 2022 ble badet videre modernisert med mikrosement på gulv og vegger, utført som egeninnsats, som gir rommet et stilrent og moderne uttrykk med helhetlig finish. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin. Innredning med glatte fronter og speilskap over servant gir gode oppbevaringsmuligheter, og himling med malt trepanel.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss/tapet.
Himling: Malt strie, aparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,67 m målt i entré.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (lite) er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2016.

Våtrom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2007 av tidligere eiere med nytt støpt gulv, nytt sluk, varmekabler i gulv, fukttett sjikt i våtsoner, nytt rør-i-rør-system, flisbelagte overflater, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist. Badet ble modernisert i 2022 med mikrosement på vegger og over eksisterende flislagte overflater, utført som dugnadsarbeid/egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremvist. Badet har mikrosement på gulv og vegger, samt malt trepanel i himlingen. Sluk i metall. Fall mot sluk og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2000, montert i felles vaskekjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i badet.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
- Kullfilterventilator i kjøkken.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett opp mot forventet levetid på vanntett sjikt. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi veggenes vanntette sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer eller fukt ikke blir oppdaget.

Vinduer
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det må påregnes høyere varmetap og redusert isolasjonsevne.

Ytterdører
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av sprekk i glass i balkongdør, samt alder og normal bruksslitasje. Det må påregnes noe redusert funksjon og varmetap.

Innvendige dører
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på dør mot bad.

Varmtvann
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi varmtvannsberederen har overskredet anbefalt brukstid. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon, høyere strømforbruk og lekkasjer.

Vannbåren varme
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorer og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer.

Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi boligen ikke har tilstrekkelig tilluft og mangler mekanisk eller forsert avtrekk fra kjøkken. Dette kan gi redusert luftkvalitet sammenlignet med nyere boliger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Følgende større oppgraderinger er utført av tidligere eier i senere tid:
2026: Utbedring av lekkasje fra fordelerstokk, faktura er fremvist.
2022: Modernisert bad med ny servant og baderomsinnredning, mikrosement mot gulv og veggoverflater, utført som dugnad/egeneinnsats.
2016: Nytt parkettgulv, montering av nytt Ikea kjøkkeninnredning, pusset opp vegg/himlinger.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i egenerklæringsskjema fra 2022: "Snekkerfirma Rolf John Erichsen med rørlegger og elektriker 2007: Oppgradering av gammelt bad slik det fremstår i dag (pigging, nytt gulv, membran, varmekabler, nytt sluk, ny WC/servant/dusj etc.) Videre nytt "rør-i-rør" anlegg for vannet med koblingsskap over WC. Tilførselen til leiligheten over også lagt "rør i rør". Vegger kledd med gips robust og påført smøremembran med sikkerhetsduk bak alle våtsoner og i alle hjørner og skjøter. Taket bygget ned med gips og downlights, ventilasjonsluke (tallerkenventil) koblet til husets ventilasjonssystem." Da jeg overtok leiligheten i mars 2022 gjorde jeg overflate oppgraderinger på badet. Jeg byttet ut baderomsmøbler som speil og vask og har lagt mikrosement på flisene, både på gulv og vegger. 30. april 2026 byttet rørlegger ut kapp og pakning på samlestokk da det var tretthetsbrudd på messingkappe. Faktura på dette foreligger. Bunnen av vannskapet ble også lakkert for å stoppe videre rusting.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i 2022: "Snekkerfirma Rolf Jahn Erichsen 2007 Installasjon av Sarnafil gummimembran på gulv med fall og klemring mot sluk ca. 5 cm påstøp med isolasjon, armering og varmekabler. Vegger kledd med gips robust og påført smøremembran med sikkerhetsduk bak alle våtsoner og i alle hjørner og skjøter". Jeg har ikke fornyet eller oppgradert tettesjikt, membran eller sluk i min eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste om at han hadde detaljert pristilbud og faktura med moms for utført arbeide. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen.

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: Tidligere eier skrev: "Bygg og Tømrermester Erik Kylling & Co - med blikkerslager (underleverandør) år 2014 komplett skifte av tak, renner og avløp". I Styrets årsberetning 2025-2026 står det: "Det har tidligere rent inn vann via pipeløp/langs veggen og ned på gulvet i gangen i tredje etasje ved kraftig regnvær. Etter reparasjon og installasjon av to pipehatter, ser det ut til at lekkasjen er stoppet. Det er derfor fornuftig å reparere vegg i 3.etasje så snart som mulig. " I Styrets årsberetning 2023 står det at det Blikk As som utførte reparasjonen september 2023 (underleverandør til byggmester Kylling).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har tidligere vært litt fukt i mur mot grunn i felles kjeller. ingen direkte kommunikasjon eller plager i leiligheten. Fukt i kjeller er ikke lenger noen reel utfordring etter at nytt tak ble lagt, og det nye takrennesystemet førte vannet vekk fra bygningskroppen - se eget punkt vedr. skifte av tak og renner". Jeg vet at en av naboene har hatt vanninntregning, men at hun fikk utbedret dette. Etter det jeg vet har det ikke vært et problem flere steder.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Forrige eier skrev skrev: 2021 Lys og varme AS utførte kontroll med fellesområder og e-tavler. Internkontroll og utkvittering av de 3 alvorlige avvikene. Utbedring utført av Lys og Varme AS er bekreftet med Faktura 30.06.2021" Tidligere eier bekreftet at det forelå samsvarserklæring. I Styrets årsberetning 2022: "Flytting/oppgradering av elektrisk anlegg. Utført av Lys og Varme AS" I Styrets årsberetning 2022: Samsvarserklæring om at sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg er tilfredsstilt i forbindelse med brannteknisk oppgradering (det var nødvendig med flytting av brytere, ledninger, koblingsbokser etc). Utført av tekoda Elektro AS." Tidligere eier og styret har hatt tilgang til samsvarserklæringer på utført arbeid som nevnt over. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen. I 2022 rev jeg ned vegg til soverom for å få en åpen "skyvedørsløsning". I den forbindelse fikk jeg en ufaglært (men han var sivilingeniør elektro) til å trekke ledning for at jeg skulle få lysbryter på veggen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere vist til arbeidet utført av Lys og varme 2021. Forrige eier skrev også: "I tillegg ble oljefyren erstattet med NIBE bergvarmeløsning 2018. Dette ble utført av Energico." Viser videre til Styrets årsberetning 2022 (punkt 4) Tilsynsrapport Elvia fra 2019 "Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten". Bortsett fra ovennevnte, vet jeg ikke om det elektrisk anlegget er blitt kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har vært et tilbakeslag fra toalettet i forbindelse med mye nedbør og tett rør 2016. Dette forårsaket vann inn i leiligheten (badegulv var tett, men det rant ut). Dette ble en forsikringssak og alle gulv utenfor bad ble byttet (av forsikringsselskap i forbindelse med dette. Før det ble lagt parkett, ble det lagt ut avrettingsmasse overalt i leiligheten (badet ble inspisert og vurdert som uskadet)." Han opplyste om firmanavn: "Gjensidige forsikring ved TT-service/IKEA" samt: "2016: Inspeksjon og reparasjon av rør i kjeller som hadde forårsaket tilbakeslag / I installasjon av nytt kjøkken 2016." I 2024 opplevde jeg at det dryppet litt vann fra endeplugg på fordelerrør i vannskapet. Vi skrudde selv til endepluggen og da sluttet det å dryppe.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Oljetanken ble fjernet i forbindelse med installasjon av Bergvarmeanlegget 2018."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra 2022 til 2025 har det blitt utført omfattende oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende og myndighetspålagt brannsikring i gården. I 2022 gjorde jeg flere overflate-oppussingsgrep: - jeg rev ned vegg til soverom for å få en åpen "skyvedørsløsning". I den forbindelse fikk jeg en ufaglært (men han var sivilingeniør elektro) til å trekke ledning for at jeg skulle få lysbryter på veggen. - sparklet veggene som tidligere var stritapet. - fikset og malte lister - malte vegger - malte tak - La mikrosement på flisene på badet og på gulvet. Byttet ut vask/servant og skap med speil. - fuget vinduene - malte vinduskarmer I april 2026 ble baderomsdør utbedret. Den ble pusset og malt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I 2024 opplevde jeg at det dryppet litt vann fra endeplugg på fordelerrør i vannskapet. Vi skrudde selv til endepluggen og da sluttet det å dryppe. Det samme skjedde i april 2026. 30. april 2026 fikset rørleggeren ovennevnte. Han byttet ut kapp og pakning på samlestokk da det var tretthetsbrudd på messingkappe. Faktura på dette foreligger. Bunnen av vannskapet ble også lakkert for å stoppe videre rusting.

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)
Ja
Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har tidligere vært litt fukt i mur mot grunn i felles kjeller. Ingen direkte kommunikasjon eller plager i leiligheten. Fukt i kjeller er ikke lenger noen reel utfordring etter at nytt tak ble lagt, og det nye takrennesystemet førte vannet vekk fra bygningskroppen - se eget punkt vedr. skifte av tak og renner". Jeg vet at at en av naboene tidligere har hatt vanninntrengning i kjellerrom i tilknytning til sin leilighet. Jeg har ikke hatt et slikt problem.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Tak, renner og stuprenner på eiendommen ble oppgradert i 2014. I Styrets årsberetning 2025-2026 står det: "Det har tidligere rent inn vann via pipeløp/langs veggen og ned på gulvet i gangen i tredje etasje ved kraftig regnvær. Etter reparasjon og installasjon av to pipehatter, ser det ut til at lekkasjen er stoppet. Det er derfor fornuftig å reparere vegg i 3.etasje så snart som mulig. " I Styrets årsberetning 2023 står det at det Blikk As som utførte reparasjonen september 2023 (underleverandør til byggmester Kylling). I Styrets

årsberetningen 2024 stod det at det var fuktig i kjelleren, men dette er ikke nevnt i Styrets
årsberetning 2025-2026. Jeg kjenner ikke til noen fuktproblemer i min bod. I styrets Årsberetning fra 2025-2026 står det også: "Det mangler håndløpere mellom 2. og 3. etasje – utvendig i (hoved) trappeløp. Det innvendige rekkverket er ganske løst, så det er et behov for å forbedre dette. Den enkleste løsningen er sannsynligvis å skru opp håndløpere tilsvarende de som finnes mellom 1. og 2. etasje." Noe av malingen har begynt å "flasse" på balkongen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Viser til tidligere eiers svar: "2021 Lys og varme AS utførte kontroll med fellesområder og e-tavler. Internkontroll og utkvittering av de 3 alvorlige avvikene. Utbedring utført av Lys og varme AS er bekreftet med Faktura 30.06.2021". Tidligere eier skrev at det forelå samsvarserklæring på dette arbeidet. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev: "Jeg har ikke observert noen, kun lokalt ved utløp avløpsledning på andre siden av huset. Huset har stått i ca. 90 år." Jeg har observert kosmetiske sprekker på sameiets murbygg. Dette er ikke uvanlig da bygget er rundt 100 år gammelt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har vært et tilbakeslag fra toalett i forbindelse med mye nedbør og tett rør 2016. Dette forårsaket vann inn i leiligheten (badegulvet var tett men det rant ut). Dette ble en forsikringssak og alle gulv utenfor bad ble byttet (av forsikringsselskap) i forbindelse med dette. Før det ble lagt parkett, ble det lagt ut avrettingsmasse overalt i leiligheten (badet ble inspisert og vurdert som uskadet."

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: Tidligere eier skrev at det hadde vært observert rotte "i forbindelse med tetting av hull i avløsledning - som ligger under innstøpt i kjellergulv". Jeg har aldri sett og kjenner ikke til et slikt problem mens jeg har eid leiligheten. Jeg har sett sølvkre på badet i min eietid. Jeg har opplevd maur i leiligheten en gang i løpet av min eiertid. Vi satte ut maurmiddel og problemet ble raskt løst.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kokeplaten er følsom og sensitiv for søl. Kan låse seg og pipe. Vi slo av og på bryter i sikringsskap for å restarte da kokeplaten låste seg. Det ene lille vinduet til døren ut til balkongen har en sprekk. Det er en smal sprekk over balkongdøren. Ser ut til å være overflatesprekk/kosmetisk sprekk. Callinganlegget er gammelt og fungerer sporadisk Det er en "sprekk" på veggen bak radiatoren på soverommet. Jeg tror det er gipstapet som har krøllet seg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: I 2021 ble det utført brannteknisk kartlegging. I 2025 ble sameiet ferdig med omfattende oppgraderinger av brannvern.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil tro dette ble utført og er dokumentert i salgsoppgave fra 2022.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev: "Oljetanken ble fjernet i forbindelse med installasjon av Bergvarmeanlegg 2018".

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008, med enkelt glass i koblet utførelse.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 1 m². Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden på balkong er målt til ca. 90 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Fra siste årsmøte: Styret ønsker å motvirke semi-profesjonell korttidsutleie, som Airbnb og lignende. I forbindelse med et planlagt salg ble det understreket at styregodkjenning ved salg praktiseres med hensikt om å begrense slik virksomhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk tilsvarende cirka 7 000 kroner. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 435,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fellesstrøm, vaktmester, forretningsfører og utenomhus beplantning.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 363 988,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 455 950,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET NOBELS GATE 5, orgnr. 884653142

Om sameiet
Sameiet består av 16 seksjoner.

Oppsummering av siste årsmøte avholdt 28.april 2026:
· Sameiet gikk med overskudd i 2025 på ca. kr 17.680, og egenkapitalen per 31.12.2025 var ca. kr 97.575. Det ble også satt av midler til vedlikeholdsfond. Dette tyder på en relativt sunn økonomi i sameiet.
· Fellesutgiftene ble ikke økt på årsmøtet. Det ble samtidig opplyst at forsikringer og kommunale avgifter har økt betydelig i 2026, og styret varsler at en ny vurdering av felleskostnadene vil tas høsten 2026. Det kan derfor komme økning senere.
· Sameiet har flere mindre vedlikeholdsarbeider og

oppgraderinger som pågår eller vurderes, blant annet maling av trapperom, vegger og inngangsdører, pussing av rekkverk og utbedring av manglende rekkverk mellom etasjer. Det fremstår ikke som større rehabiliteringsprosjekter eller omfattende kostnadskrevende tiltak vedtatt per i dag.
· Sameiet har inngått avtale med vaktmestertjeneste og vask av fellesarealer annenhver uke. Snømåking er foreløpig ikke inkludert på grunn av kostnader, men vurderes videre.
· Det arbeides med mulig etablering av GlobalConnect/fibernett i bygget. Interesse er meldt inn, og fibernettet vil følge leilighetene dersom dette blir etablert.
· Styret ønsker å motvirke semi-profesjonell korttidsutleie, som Airbnb og lignende. I forbindelse med et planlagt salg ble det understreket at styregodkjenning ved salg praktiseres med hensikt om å begrense slik virksomhet.
· Det ble også understreket at sameiet er opptatt av orden i fellesarealer og korrekt avfallshåndtering.
· Styret ble i hovedsak gjenvalgt, men utvidet med ett nytt medlem.

Forretningsfører
Kristian Edvard Just

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i følge styreleder. Det er ikke funnet bestemmelser om dyrehold i sameiets vedtekter.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, iht. eierseksjonslovens paragraf 28.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 57373954

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 125 kvm (Eiertomt)
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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I et av Oslos mest ettertraktede områder finner leiligheten, omkranset av rolige gater og likevel med en sentral beliggenhet på Frogner og Skarpsno.

Her får du det beste av to verdener med kort vei til byliv samtidig som du har nærhet til flotte grøntområder og fjorden. Området er kjent for klassisk arkitektur, sjarmerende gater og eksklusive boliger. I nærområdet finner du et bredt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og butikker, blant annet i Karenslyst Allé, Bygdøy Allé og Frognerveien.

For deg som liker å være aktiv utendørs byr området på mange fine muligheter. Frognerparken, med sine store grøntområder og den berømte Vigelandsparken, ligger en kort spasertur unna. I tillegg finnes Skarpsnoparken og Hydroparken i umiddelbar nærhet, og begge tilbyr idylliske omgivelser for turer og rekreasjon. En turvei langs Frognerstranda leder videre til Bygdøy, hvor du finner vakker kystlinje, badestrender og flotte turstier. For familier finnes det flere lekeplasser i området, blant annet på Framneshave. Frognerbadet og Frogner stadion tilbyr aktiviteter gjennom hele året med utendørs basseng om sommeren og skøytebane om vinteren.

Kollektivtilbudet er svært godt. Nærmeste trikkeholdeplass er Nobels gate, der linje 13 stopper. Busslinjene 20, 30 og 31 har også stopp i nærheten og gir rask tilgang til resten av byen. Fra Skøyen stasjon, omtrent et kvarters gange unna, går både lokaltog, regiontog og Flytoget. Med bil tar det rundt fem minutter til Majorstuen, omtrent ti minutter til Oslo S og rundt førti minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix i Bygdøy

Allé, som ligger omtrent fem minutter unna, eller på Joker som er åpen på søndager. I tillegg er det kort vei til et større utvalg av butikker på Skøyen i Karenslyst Allé, inkludert Kiwi og Meny. Karenslyst Allé byr også på delikatesseforretninger, spesialbutikker og kafeer. For et bredere shoppingtilbud ligger Solli Plass, Aker Brygge og Tjuvholmen innen kort gangavstand, med et variert utvalg av restauranter, butikker og kulturtilbud.

Med sin kombinasjon av sentral beliggenhet, et rikt servicetilbud og nærhet til naturskjønne omgivelser fremstår Frogner og Skarpsno som et av de mest attraktive boligområdene i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 31.10.1933.

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 ferdigattest for forandringsarbeider datert 28.03.2001.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-3320, vedtatt 28.10.1992.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i området:
Nobels gate 3 B - drenering og rehabilitering av støttemur
Saksnummer 2025/13366 - Byggesak

Nobels gate 1 J - etablering av takterrasse med adkomst fra 2. etasje
Saksnummer 2025/07593 - Byggesak

Nobels gate 11 - riving og oppføring av garasje med hagestue og tilbygg
Saksnummer 2025/09860 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/212/641/2:
11.03.1922 - Dokumentnr: 993466 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:641
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1929 - Dokumentnr: 912796 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:641
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1984 - Dokumentnr: 545254 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Nobels Gate 5
Org.nr: 884 653 142
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2026 - Dokumentnr: 458052 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.09.1984 - Dokumentnr: 545254 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1404
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

26.02.2001 - Dokumentnr: 11152 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1421

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningssalg 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør, fasade og område (direktefaktureres) kr. 3 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (direktefaktureres) kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 225,- 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 1. juni 2026

Megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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 Utleiemegleren. 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nobels gate 5

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**18 min** 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**22 min** 1.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**23 min** 1.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	**23 min** 2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**7 min** 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**18 min** 1.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**20 min** 1.6 km

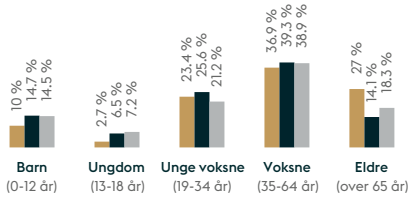
Offentlig transport

Nobels gate Linje 13	**2 min** 0.1 km
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	**5 min** 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**17 min** 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 5.9 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	**3 min** 0.2 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	**7 min** 0.6 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	17 min
Frognerparken Tennisanlegg	15 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	12 min

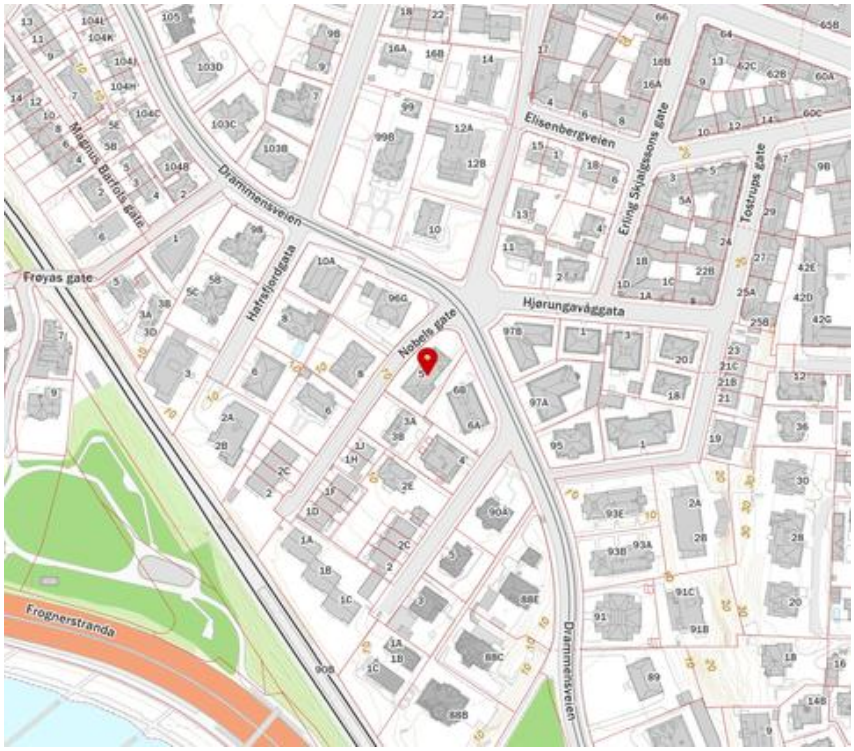
«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NOBELS GATE 5, 0273 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 641 Seksjon: 2
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	24/04/2026
Utskriftsdato:	01/06/2026
Oppdragsnummer:	99367
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i eldre bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført av tidligere eier i senere tid:
2026: Utbedring av lekkasje fra fordelerstokk, faktura er fremvist.
2022: Modernisert bad med ny servant og baderomsinnredning, mikrosement mot gulv og veggoverflater, utført som dugnad/egeneinnsats.
2016: Nytt parkettgulv, montering av nytt Ikea kjøkkeninnredning, pusset opp vegg/himlinger.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1930, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Varmtvann
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Julia Kristina Stavegren Rinnan
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Julia Kristina Stavegren Rinnan , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 641 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1125.9 m²
Eierbrøk seksjon:	88 / 1421
Hjemmelshaver:	Julia Kristina Stavegren Rinnan
Adresse:	Nobels gate 5, 0273 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	27/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 27.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	23/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1930

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	42	0	0	1
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	42	8	0	1
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:

Hentet fra selgers egenerklæringsskjeam:
Jeg har sett sølvkre på badet i min eietid. Jeg har opplevd maur i leiligheten en gang i løpet av min eiertid. Vi satte ut maurmiddel og problemet ble raskt løst.

Tilstandsvurdering:

Det er observert sølvkre på badet i eiertiden, noe som typisk kan indikere forhøyet fuktbelastning. Videre er Det opplyst om et enkelt tilfelle av maur i leiligheten, som ble håndtert med maurmiddel og raskt avhjulpet.
På bakgrunn av funnene anbefales det videre undersøkelser for å avklare om det foreligger underliggende fuktforhold som kan tiltrekke skadedyr, samt om det er behov for forebyggende tiltak for å hindre gjentakelse.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008, med enkelt glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Sprekk i glass tilknyttet enkle glass i koblet utførelse.
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: To profilerte skyvedører mot soverom.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre malt dør mot bad.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- entré, stue/kjøkken og soverom

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 1 m². Rekkverk i metallkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden på balkong er målt til ca. 90 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden er lavere enn gjeldende krav (1,0 m over gulv), noe som medfører økt risiko for fall, særlig for barn. Dette kan få konsekvenser for personsikkerheten og bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2000, montert i felles vaskekjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i badet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (lite) er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss/tapet.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt strie, aparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,67 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2019.
Tilstandsvurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Eier opplyser at platetoppen tidvis låser seg og må resettes. Forholdet kan indikere funksjonssvikt, og nærmere undersøkelser anbefales. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Callinganlegget har ustabil funksjon. Eier opplyser at anlegget kun virker periodevis. Forholdet tyder på funksjonssvikt, og det anbefales nærmere undersøkelser samt nødvendig utbedring. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2007 av tidligere eiere med nytt støpt gulv, nytt sluk, varmekabler i gulv, fukttett sjikt i våtsoner, nytt rør-i-rør system, flisbelagte overflater, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist. Modernisert i 2022 med mikrosement mot flisbelagte overflater, utført som dugnadsarbeid/egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Mikrosement. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Mikrosement.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Malt trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det var tilgang til veggens bunnsvill via inspeksjonsluke i badet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill via inspeksjonsluke montert i badet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julia Kristina S Rinnan	9578-5992-4-3279047	2026-05-06 14:54:43

SIGNICAT

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.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0237/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nobels gate 5, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Julia Kristina Stavegren Rinnan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mars 2022

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57373954
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i egenerklæringsskjema fra 2022: "Snekkerfirma Rolf John Erichsen med rørlegger og elektriker 2007: Oppgradering av gammelt bad slik det fremstår i dag (pigging, nytt gulv, membran, varmekabler, nytt sluk, ny WC/servant/dusj etc.) Videre nytt "rør-i-rør" anlegg for vannet med koblingsskap over WC. Tilførselen til leiligheten over også lagt "rør i rør". Vegger kledd med gips robust og påført smøremembran med sikkerhetsduk bak alle våtsoner og i alle hjørner og skjøter. Taket bygget ned med gips og downlights, ventilasjonsluke (tallerkenventil) koblet til husets ventilasjonssystem." Da jeg overtok leiligheten i mars 2022 gjorde jeg overflate oppgraderinger på badet. Jeg byttet ut baderomsmøbler som speil og vask og har lagt mikrosement på flisene, både på gulv og vegger. 30. april 2026 byttet rørlegger ut kapp og pakning på samlestokk da det var tretthetsbrudd på messingkappe. Faktura på dette foreligger. Bunnen av vannskapet ble også lakkert for å stoppe videre rusting.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i 2022: "Snekkerfirma Rolf Jahn Erichsen 2007 Installasjon av Sarnafil gummimembran på gulv med fall og klemring mot sluk ca. 5 cm påstøp med isolasjon, armering og varmekabler. Vegger kledd med gips robust og påført smøremembran med sikkerhetsduk bak alle våtsoner og i alle hjørner og skjøter". Jeg har ikke fornyet eller oppgradert tettesjikt, membran eller sluk i min eiertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste om at han hadde detaljert pristilbud og faktura med moms for utført arbeide. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen.

---

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: Tidligere eier skrev: "Bygg og Tømrermester Erik Kylling & Co - med blikkerslager (underleverandør) år 2014 komplett skifte av tak, renner og avløp". I Styrets årsberetning 2025-2026 står det: "Det har tidligere rent inn vann via pipeløp/langs veggen og ned på gulvet i gangen i tredje etasje ved kraftig regnvær. Etter reparasjon og installasjon av to pipehatter, ser det ut til at lekkasjen er stoppet. Det er derfor fornuftig å reparere vegg i 3.etasje så snart som mulig. " I Styrets årsberetning 2023 står det at det Blikk As som utførte reparasjonen september 2023 (underleverandør til byggmester Kylling).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har tidligere vært litt fukt i mur mot grunn i felles kjeller. ingen direkte kommunikasjon eller plager i leiligheten. Fukt i kjeller er ikke lenger noen reel utfordring etter at nytt tak ble lagt, og det nye takrennesystemet førte vannet vekk fra bygningskroppen - se eget punkt vedr. skifte av tak og renner". Jeg vet at en av naboene har hatt vanninntregning, men at hun fikk utbedret dette. Etter det jeg vet har det ikke vært et problem flere steder.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Forrige eier skrev skrev: 2021 Lys og varme AS utførte kontroll med fellesområder og e-tavler. Internkontroll og utkvittering av de 3 alvorlige avvikene. Utbedring utført av Lys og Varme AS er bekreftet med Faktura 30.06.2021" Tidligere eier bekreftet at det forelå samsvarserklæring. I Styrets årsberetning 2022: "Flytting/oppgradering av elektrisk anlegg. Utført av Lys og Varme AS" I Styrets årsberetning 2022: Samsvarserklæring om at sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg er tilfredsstilt i forbindelse med brannteknisk oppgradering (det var nødvendig med flytting av brytere, ledninger, koblingsbokser etc). Utført av tekoda Elektro AS." Tidligere eier og styret har hatt tilgang til samsvarserklæringer på utført arbeid som nevnt over. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen. I 2022 rev jeg ned vegg til soverom for å få en åpen "skyvedørsløsning". I den forbindelse fikk jeg en ufaglært (men han var sivilingeniør elektro) til å trekke ledning for at jeg skulle få lysbryter på veggen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere vist til arbeidet utført av Lys og varme 2021. Forrige eier skrev også: "I tillegg ble oljefyren erstattet med NIBE bergvarmeløsning 2018. Dette ble utført av Energico." Viser videre til Styrets årsberetning 2022 (punkt 4) Tilsynsrapport Elvia fra 2019 "Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten". Bortsett fra ovennevnte, vet jeg ikke om det elektrisk anlegget er blitt kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har vært et tilbakeslag fra toalettet i forbindelse med mye nedbør og tett rør 2016. Dette forårsaket vann inn i leiligheten (badegulv var tett, men det rant ut). Dette ble en forsikringssak og alle gulv utenfor bad ble byttet (av forsikringsselskap i forbindelse med dette. Før det ble lagt parkett, ble det lagt ut avrettingsmasse overalt i leiligheten (badet ble inspisert og vurdert som uskadet)." Han opplyste om firmanavn: "Gjensidige forsikring ved TT-service/IKEA" samt: "2016: Inspeksjon og reparasjon av rør i kjeller som hadde forårsaket tilbakeslag / I installasjon av nytt kjøkken 2016." I 2024 opplevde jeg at det dryppet litt vann fra endeplugg på fordelerrør i vannskapet. Vi skrudde selv til endepluggen og da sluttet det å dryppe.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Oljetanken ble fjernet i forbindelse med installasjon av Bergvarmeanlegget 2018."

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra 2022 til 2025 har det blitt utført omfattende oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende og myndighetspålagt brannsikring i gården. I 2022 gjorde jeg flere overflate-oppussingsgrep: - jeg rev ned vegg til soverom for å få en åpen "skyvedørsløsning". I den forbindelse fikk jeg en ufaglært (men han var sivilingeniør elektro) til å trekke ledning for at jeg skulle få lysbryter på veggen. - sparklet veggene som tidligere var stritapet. - fikset og malte lister - malte vegger - malte tak - La mikrosement på flisene på badet og på gulvet. Byttet ut vask/servant og skap med speil. - fuget vinduene - malte vinduskarmer I april 2026 ble baderomsdør utbedret. Den ble pusset og malt.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2024 opplevde jeg at det dryppet litt vann fra endeplugg på fordelerrør i vannskapet. Vi skrudde selv til endepluggen og da sluttet det å dryppe. Det samme skjedde i april 2026. 30. april 2026 fikset rørleggeren ovennevnte. Han byttet ut kapp og pakning på samlestokk da det var tretthetsbrudd på messingkappe. Faktura på dette foreligger. Bunnen av vannskapet ble også lakkert for å stoppe videre rusting.

---

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)

Ja

Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har tidligere vært litt fukt i mur mot grunn i felles kjeller. Ingen direkte kommunikasjon eller plager i leiligheten. Fukt i kjeller er ikke lenger noen reel utfordring etter at nytt tak ble lagt, og det nye takrennesystemet førte vannet vekk fra bygningskroppen - se eget punkt vedr. skifte av tak og renner". Jeg vet at at en av naboene tidligere har hatt vanninntrengning i kjellerrom i tilknytning til sin leilighet. Jeg har ikke hatt et slikt problem.

---

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

Ja

Beskriv: Tak, renner og stuprenner på eiendommen ble oppgradert i 2014. I Styrets årsberetning 2025-2026 står det: "Det har tidligere rent inn vann via pipeløp/langs veggen og ned på gulvet i gangen i tredje etasje ved kraftig regnvær. Etter reparasjon og installasjon av to pipehatter, ser det ut til at lekkasjen er stoppet. Det er derfor fornuftig å reparere vegg i 3.etasje så snart som mulig. " I Styrets årsberetning 2023 står det at det Blikk As som utførte reparasjonen september 2023 (underleverandør til byggmester Kylling). I Styrets årsberetningen 2024 stod det at det var fuktig i kjelleren, men dette er ikke nevnt i Styrets årsberetning 2025-2026. Jeg kjenner ikke til noen fuktproblemer i min bod. I styrets Årsberetning fra 2025-2026 står det også: "Det mangler håndløpere mellom 2. og 3. etasje – utvendig i (hoved) trappeløp. Det innvendige rekkverket er ganske løst, så det er et behov for å forbedre dette. Den enkleste løsningen er sannsynligvis å skru opp håndløpere tilsvarende de som finnes mellom 1. og 2. etasje." Noe av malingen har begynt å "flasse" på balkongen.

---

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

Ja

Beskriv: Viser til tidligere eiers svar: "2021 Lys og varme AS utførte kontroll med fellesområder og e-tavler. Internkontroll og utkvittering av de 3 alvorlige avvikene. Utbedring utført av Lys og varme AS er bekreftet med Faktura 30.06.2021". Tidligere eier skrev at det forelå samsvarserklæring på dette arbeidet. Jeg har imidlertid ikke denne dokumentasjonen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev: "Jeg har ikke observert noen, kun lokalt ved utløp avløpsledning på andre siden av huset. Huset har stått i ca. 90 år." Jeg har observert kosmetiske sprekker på sameiets murbygg. Dette er ikke uvanlig da bygget er rundt 100 år gammelt.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier skrev i 2022: "Det har vært et tilbakeslag fra toalett i forbindelse med mye nedbør og tett rør 2016. Dette forårsaket vann inn i leiligheten (badegulvet var tett men det rant ut). Dette ble en forsikringssak og alle gulv utenfor bad ble byttet (av forsikringsselskap) i forbindelse med dette. Før det ble lagt parkett, ble det lagt ut avrettingsmasse overalt i leiligheten (badet ble inspisert og vurdert som uskadet."

---

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: Tidligere eier skrev at det hadde vært observert rotte "i forbindelse med tetting av hull i avløsledning - som ligger under innstøpt i kjellergulv". Jeg har aldri sett og kjenner ikke til et slikt problem mens jeg har eid leiligheten. Jeg har sett sølvkre på badet i min eietid. Jeg har opplevd maur i leiligheten en gang i løpet av min eiertid. Vi satte ut maurmiddel og problemet ble raskt løst.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kokeplaten er følsom og sensitiv for søl. Kan låse seg og pipe. Vi slo av og på bryter i sikringsskap for å restarte da kokeplaten låste seg. Det ene lille vinduet til døren ut til balkongen har en sprekk. Det er en smal sprekk over balkongdøren. Ser ut til å være overflatesprekk/kosmetisk sprekk. Callinganlegget er gammelt og fungerer sporadisk Det er en "sprekk" på veggen bak radiatoren på soverommet. Jeg tror det er gipstapet som har krøllet seg.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: I 2021 ble det utført brannteknisk kartlegging. I 2025 ble sameiet ferdig med omfattende oppgraderinger av brannvern.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil tro dette ble utført og er dokumentert i salgsoppgave fra 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier skrev: "Oljetanken ble fjernet i forbindelse med installasjon av Bergvarmeanlegg 2018".

---

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: 14-0237/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julia Kristina S Rinnan	**2026-05-06**

Identifikasjon

Julia Kristina S Rinnan

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nobels gate 5
Postnr	0273
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	641
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80503423
Bolignr.	H0106
Merkenr.	A2022-1355714
Dato	05.02.2022



Innmeldt av	Knut Beck Engebretsen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1930
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nobels gate 5
Postnr/Sted: 0273 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0106
Dato: 05.02.2022 08:42:01
Energimerkenummer: A2022-1355714
Ansvarlig for energiattesten: Knut Beck Engebretsen
Energimerking er utført av: Knut Beck Engebretsen

Gnr: 212
Bnr: 641
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 80503423

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Kristian Edvard Just

Vår ref: 14-0237/26
Oslo, 22.04.2026

Megleropplysninger på Nobels gate 5 - gnr. 212, bnr. 641, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Julia Kristina Stavegren Rinnan	Gulleråsveien 27 C, 0779 Oslo	27.09.1994

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Nobels Gate 5			
Styreleder	Navn: Karl H. Beck	Tlf: 47244800	E-post: karlinoslo@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 212	Bnr: 641	Snr:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	884653142	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige / 57373954			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige / Norck Hussopp Forsk.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Til styreleder/epost			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	—	0				
2	—	0				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Ingen gjeld	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 97575,-	Seksjonens andel formue? Kr 6479,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2214,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	Hvert kv.	Fellesutgiftene inkluderer:	Komm. avg., Oppvarming, Gårdk Fors.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 2435,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.10.2026			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0			
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2000,-	Kontonummer for betaling: 1602 55 59332			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2000,-	Kontonummer for betaling: 1602 55 59332			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Kristian Edvard Just

Oslo, 29.04.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post v.ellingsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
+47 469 47 815 / v.ellingsen@nordvikbolig.no

Styrets beretning 2025-2026 - Sameiet Nobelsgate 5

Årsmøtet holdes onsdag 28.04.2026 kl.19:30 – 21:00 via Teams.

Styret:

Styret har fra forrige årsmøte (juni 2025) bestått av følgende:
Styreleder: Karl H. Beck => styreleder fra 25.04.2024
Styremedlem Kaia Engebretsen => styremedlem fra 25.04.2024
Styremedlem: Francesco Silvestro => styremedlem fra desember 2024
Varamedlem: Tom Birkeland og Wilhelm Beck (fra juni 2025)

Styret har hatt løpende kontakt elektronisk og i forbindelse med dugnad. Vi har møttes fysisk i Nobels Gt, bl.a for å se på lekkasje fra pipeløp inn i gangen i 3.etasje og diskusjoner rundt vaktmestertjenesten. I tillegg, gjennomgang av oppgraderinger for brannsikkerhet og lignende

Dugnader:
Siden forrige årsmøte, ble det utført dugnad 8.November i fjor, med vårdugnad planlagt den 9. Mai:

- Løvraking, bortkjøring av hageavfall og generell opprydding/klargjøring for vinteren. Som vanlig – stor takk til Christine som gjør disse dugnadene veldig hyggelige med både stor innsats og servering!
- Vårdugnaden blir fokusert på klargjøring av uteområder og møbler.
- Ny høstdugnad anbefales – styret kommer tilbake til dette.

Regnskap og Balanse 2025:

Se separate vedlegg med årsregnskapet for 2025, som består av resultatregnskap og balanse

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 17 680, som er i henhold til plan.
Årsresultatet er fordelt med henholdsvis kr 8 184 til Annen egenkapital og kr 9 496 til vedlikeholdsfondet.

Sameiets Egenkapital ved årsslutt 2025 var kr 97 575.

Årsmøtet skal godkjenne Årsregnskapet 2025 med Resultatregnskap og Balanse, for Sameiet Nobelsgate 5.

Fastsettelse av felleskostnader

Det ble fra og med 3. kvartal 2025 gjennomført en økning av felleskostnadene med 15%. Dette var nødvendig for å bedre økonomien i Sameiet.

- Styret vil fortløpende vurdere økonomien i Sameiet og vil informere om eventuelle nødvendige aksjoner, dersom dette viser seg nødvendig.

Brannteknisk Oppgradering i henhold til myndighetskrav

Vennligst referer til forrige årsmøte og -beretning/protokoll for detaljer, men vi tar en kort gjennomgang av, og status på dette i årsmøtet.

Vedlikehold:
Det har tidligere rent inn vann via pipeløp/langs veggen og ned på gulvet i gangen i tredje etasje ved kraftig regnvær. Etter reparasjon og installasjon av to pipehatter, ser det ut til at lekkasjen er stoppet. Det er derfor fornuftig å reparere vegg i 3.etasje så snart som mulig.
Innvendige dører fra trappeløp og trapper har behov for puss og maling.
Andre behov kan nevnes i årsmøtet, for protokollføring.

- **Fyring**
- Styret har ikke mottatt noen tilbakemelding fra sameiere eller leietakere om dårlig oppvarming til tross for lange perioder med kulde i vinter. Vaktmester melder også om at systemet har fungert tilfredsstillende og at det vært lite behov for justeringer.

- **Boder**
  Det har blitt gjort en del kartlegging og oppmerking av bodene i huset, men fortsatt gjenstår noen som det er noe usikkerhet rundt.

- **Håndløpere mellom 2. og 3. etasje.**
- Det mangler håndløpere mellom 2. og 3. etasje – utvendig i (hoved) trappeløp. Det innvendige rekkverket er ganske løst, så det er et behov for å forbedre dette. Den enkleste løsningen er sannsynligvis å skru opp håndløpere tilsvarende de som finnes mellom 1. og 2. etasje.

- **Tilknytning til fiber nett – via Global Connect**
- Denne saken har vært oppe tidligere men Styret ønsker å gjenoppta denne – fra tidligere har Styret fått positive tilbakemeldinger fra litt over halvparten av eierne på dette (9 enheter). Prisen kan være noe annet enn tidligere informert, men utfra tidligere prising virker dette svært gunstig. For dere (oss) som leier ut, vil jeg dessuten anta at kostnaden kan direkte overføres til leietager(e). **Vi setter pris på om alle eiere kan gjøre en vurdering av dette før årsmøtet**, slik at vi kan foreta en opptelling i Årsmøtet. Det er sannsynligvis mulig å få dette til, dersom en god majoritet av eierne viser interesse.

Valg til Styret:
- Styret har bestått av tre medlemmer og to varamedlemmer siden i fjor, som er i h.h.t Vedtektene i Sameiet. Men, siden Guri Aaserud Jordan har meldt seg villig til å stille i styret og dessuten styret har fungert bra (etter min oppfatning), **foreslås det å øke Styret til fire faste pluss to vara.**
- Så, under forutsetning at årsmøtet godkjenner denne økningen, er nå styreleder og to styremedlemmer på valg, merk dog følgende:
  - Alle sameiere kan stille som kandidater til ledige styreposisjoner. Dersom du ønsker å stille, vennligst meld fra til styret snarest og innen 21.04.26 – ingen nye har meldt fra, så kandidatene under gjelder.

  - Styreleder: Karl er villig til å stille som kandidat som fortsatt styreleder (selv om ingen kandidater har meldt seg innen fristen, kan dette tas opp fram til Årsmøtet).
  - Styremedlem 1: Francesco fortsetter
  - Styremedlem 2: Kaia er villig til å stille som kandidat som fortsatt styremedlem
  - Styremedlem 3: Guri er villig til å stille som kandidat som styremedlem

- Det kan nevnes at styrejobbing er en hyggelig oppgave, som gir god mulighet til å engasjere seg i huset vårt.

Høstdugnad:

- Høst 2026 – vi foreslår en dugnad etter sommeren, med tentativ dato TBA
- Flere saker, bl.a status i gangen i 3.etasje der lekkasjen fra taket har satt stygge spor.
- I tillegg, balkonger, boder, maling og rydding, bortkjøring av hageavfall m.m.

Annet

- **Overdragelser:**
- Guri Aaserud Jordan har overtatt seksjon 12 i 2025. Styret har godkjent overdragelsen i h.h.t Vedtektene.

- **Vaktmester**
  Driss skal dessverre slutte, så vi har engasjert eksternt firma (Fortrinn) med oppstart 1.mai. Dette medfører en moderat økning av kostnadene for huset, men betydelig lavere enn tilsvarende tilbud mottatt.

- **Diverse innkjøp**:
- Det ble utført mindre innkjøp av redskap og utstyr til dugnadene.
- Vi har en hagekomité, men denne mangler budsjett. **Det foreslås at Kristian (regnskapsfører) gir oss et passende forslag** ut fra økonomien, så Årsmøtet kan godkjenne dette
- **AoB – vennligst meld inn evt. saker i rimelig tid før årsmøtet**

Oslo 20.04.2026

På vegne av styret i Sameiet Nobelsgate 5,

Karl H. Beck /Styreleder

Referat:

Sameiet Nobelsgt. 5

Årsmøte 2026

Sted/dato/kl.: Nobelsgt. 5, Teams, tirsdag 28. april 2026, kl.19.00-20.30

Til stede: Leilighet 4 og 14: v Karl Hallvard Beck
Leilighet 1og 8: v Francesco Silvestro
Leilighet 10,13,15: Nobeleng AS: v Kaia B. Engebretsen
Leilighet 11: Helle C. Amundsen
Leilighet 3: v Jørn Paust-Andersen
Leilighet 12: Guri Å. Jordan
Leilighet 2: Julia Rinnan

Regnskapsfører: Kristian E. Just

Saksliste:

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
2. **Valg av ordstyrer, referent og protollkollvitne**
3. **Styrets beretning for 2025**
4. **Regnskap og balanse for 2025 - godkjenning**
5. **Fastsettelse av fellesutgifter - godkjenning**
6. **Vedlikehold/oppgraderinger**
7. **Valg av styre**
8. **Dato for høstdugnad**
9. **Annet**

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av ordstyrer, referent og protollkollvitne

Karl H Beck ble valgt til ordstyrer.,
Kaia B. Engebretsen ble valgt til referent.
Helle C. Amundsen ble valgt til protokollvitne

3. Styrets beretning for 2025

Årsmøtet godkjente styrets årsberetning for 2025.

4. Regnskap og balanse for 2025 - godkjenning

Årsregnskapet for 2025 ble sendt ut i forkant av årsmøtet.
Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått av Kristian E. Just.
Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på kr 17 680. Sameiets egenkapital pr. 31.12.2025 er kr 97 575. Årets resultat er tilført Annen egenkapital og Vedlikeholdsfond, med henholdsvis kr 8 184 og kr 9 496.

Regnskap og balanse for 2025 ble godkjent av Årsmøtet.

5. Fastsettelse av fellesutgifter-godkjenning

Det ble opplyst av regnskapsfører at forsikringer og kommunale avgifter øker vesentlig i 2026 og økning av fellesutgiftene må vurderes på et senere tidspunkt.

Det ble vedtatt at fellesutgiftene ikke økes, men at styret tar en ny vurdering høsten 2026.

Det ble vedtatt at Hagekomiteen får eget budsjett for 2026 med kr 5 000.

6. Vedlikehold/oppgraderinger

Følgende kan refereres:

- Maling av vegg i 3.etg der vann har rent via pipeløp. Ansvar: Karl H Beck
- Maling av trapper: Avventer litt. Må få oversikt over kostnad.
- Manglende rekkverk trapp fra 2. til 3.etg. Ansvar: Karl H og Wilhelm Beck
- Pussing av rekkverk verandaer. Karl H Beck med flere har startet. Ansvar: Eier av leiligheten. Styret/beboere oppfordres til å hjelpe hverandre..
- Maling av «innedører», spesielt inn til 2.etg: Ansvar: Guri Aa Jordan
- Vurdere å male rundt inngangsdørene

7. Valg av styre

Karl H Beck (styreleder) og Kaia Beck Engebretsen (styremedlem) var på valg.

Begge sa seg villige til å fortsette i styret og ble gjenvalgt.
Francesco Silvestro fortsetter i styret.

Årsmøtet vedtok at styret utvides til 4 medlemmer. Guri Aaserud Jordan ble valgt inn i styret.

8. Dato for høstdugnad

Høstdugnaden vil bli okt./nov

10. Annet

Global Connect er i området. Interessen for Global Connect /fibernett ble «loddet». Vi er foreløpig minst 10 stk som er interessert. Karl H B (styreleder) har kontakt med dem og følger opp videre. Fibernettet følger leiligheten.

Styret har inngått avtale med ny vaktmestertjeneste fra 1.mai. Firmaet heter Fortrinn. Det har vært viktig for styret å holde kostnader nede. Vi har inngått kontrakt med vasking hver 2.uke. I kontrakten inngår gressklipping, raking mm men, snømåking er ikke inkludert pga en relativt høy kostnad. Styret tar gjerne i mot gode alternative forslag før snøen kommer.

Francesco Silvestro (mobil nr 46342518) vil foreløpig overta ansvaret for salg av polletter til vaskekjelleren.

Styret oppfordrer beboere til å unngå og sette gjenstander/rester fra oppussing osv i fellesarealene. Dette er viktig mht brannvern og en eventuell inspeksjonsrunde.

Kun vanlig avfall skal legges i søppelkassene, ikke avfall fra oppussing eller stor emballasje/papp

Sykler som ikke brukes el er ødelagte bør ikke oppta plass ute i sykkelstativet. Vi sjekker status på dugnaden den 9.mai

Planlagt salg av leilighet nr.2 (Julie Rinnan) ble nevnt, der Kristian (forretningsfører) bekreftet kontakt med megler og at disse er inneforstått med krav til styregodkjenningen i fbm salg.

Denne godkjenningen kan normalt regnes som en formalitet, men med intensjon om å forhindre evt semi-/profesjonell utleievirksomhet (type AirBnB, kortsiktig/hyppig).

Oslo, 28.april 2026

Karl H. Beck
Styreleder

Kaia B. Engebretsen
Referent/styremedlem

Helle C. Amundsen
Protokollvitne

Francesco Silvestro
Styremedlem

Guri Aa. Jordan
Styremedlem

Sameiet Nobels Gate 5

ÅRSREGNSKAP 2025

SAMEIET NOBELSGATE 5
Resultatregnskap 2025

		2025	2024
Driftsinntekter			
Innbetalt v/sameiere, felleskostnader		408 338,00	371 207,00
Andre inntekter, vaskeri/poletter		2 760,00	720,00
Sum driftsinntekter		**411 098,00**	371 927,00
Driftskostnader			
Kommunale avgifter		152 051,19	151 090,48
Gårdslys/oppvarming		51 776,74	55 133,24
Forsikring		88 518,00	92 441,83
Diverse, Jernia		16 514,80	14 263,90
Dugnad		7 179,36	
Utgifter DNB		1 123,75	1 806,62
Lønn	Note 1	67 283,00	65 500,00
Arbeidsgiveravgift		9 485,00	9 235,00
Vedlikehold			
Service fyringsanlegg brannvern, m.m.		8 851,25	9 312,50
Sum driftskostnader		**402 783,09**	**398 783,57**
Driftsresultat		**8 314,91**	- **26 856,57**
Finans			
Renteinntekter		-	-
Gjensidige Forsikring utbytte		9 365,00	- 8 616,00
Renteutgifter/finanskostnader			-
Sum finansposter		**9 365,00**	**8 616,00**
Årsresultat		**17 679,91**	- **18 240,57**
Overføringer:			
Udekket tap			18 240,57
Annen egenkapital(til+/fra-)		8 183,91	
Vedlikeholdsfond(til+/fra-)		9 496,00	- 18 240,57
Sum		**17 679,91**	-

SAMEIET NOBELSGATE 5
Balanse pr 31. desember

	2025	2024
EIENDELER/OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalt kostnad	-	-
Andre kortsikte fordringer (vaskepoletter/felleskostnader)	13 098,00	11 449,00
Bankinnskudd	104 921,72	68 445,81
Sum fordringer/eiendeler	**118 019,72**	**79 894,81**
GJELD OG EGENKAPITAL		
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld	8 027,00	-
Forskuddsbetalte fellesutgifter	12 418,00	-
Sum kortsiktig gjeld	**20 445,00**	-
Egenkapital		
Annen egenkapital	8 309,86	125,95
Vedlikeholdsfond	89 264,86	79 768,86
Sum egenkapital	**97 574,72**	**79 894,81**
Sum gjeld og egenkapital	**118 019,72**	**79 894,81**

Oslo, 22.mars 2026

Karl Hallvard Beck	Kaia B. Engebretsen	Francesco Silvestro
Sign.	Sign.	Sign
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET NOBELSGATE 5
Noter til Årsregnskapet 2025

Note 1, Lønn

	2025	2024
Lønn forretningsfører	19 283	18 000
Lønn vaktmester	48 000	47 500
Sum	**67 283**	**65 500**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NOBELS GATE 5

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Nobels gate 5 Sameiet består av 15 boligseksjoner av eiendommen gnr. 212 bnr. 641 i Oslo i h.t. Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 7/9-1984. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Godkjennelse kan ikke nektes ved overdragelse til ektefelle eller barn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

[5] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-innstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[7] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hvert kalenderkvartal. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

[3] Den pantesikkerhet, stor kr. 50.000 pr. seksjon som ble tinglyst i september 1984 kan styret beslutte avlyst når panterett angitt i 1.ledd har oppnådd 1. prioritet.

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

[2] 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

[1]Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 fellesarealer 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 reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte 26/4-**1999, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, fastsatt 25 mai 1984.**

Sameiets vedtekters § 1 nr. 1, 2.setning ble samtidig vedtatt endret til å lyde: " Sameiet består av 16 boligseksjoner av eiendommen gnr 212 bnr 641 i Oslo i h.t. Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 7/9-1984 samt begjæring om reseksjonering datert november 2000."

Vedtatt 2/11.2000

Anmeldelse
3 Tegninger
Andragende

345
1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 5 Nobelsgate

Innlevert 12 mars 1928 Attestert 31/10-33

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

Oslo den 13 mars 1928

345/1928

Reg. chefen jr. nr. 298
Mott. 15. MRS. 1928

Opm.chefen jr. nr. 147
Mott. 14. MRS. 1928

Oversendes hr. reguleringschefen.
Tilbake i kveldsbrev.
Oslo 15 mars 1928

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Nobels gate 5 AS
Tennisveien 17

0777 OSLO

Dato: 28 MAR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502419-7 | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Nobels gt. 5	Eiendom:	212/641
Tiltakshaver:	Nobels gate 5 A/S	Adresse:	Tennisveien 17 , 0777 OSLO
Søker:	Winingstad,Kåre int.ark.	Adresse:	Nobels gate 5 , 0273 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Forandringsarbeider

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra utførende mottatt hit den 23.02.01.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd.ing.

Kjell Stølan
Avd.ing.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823

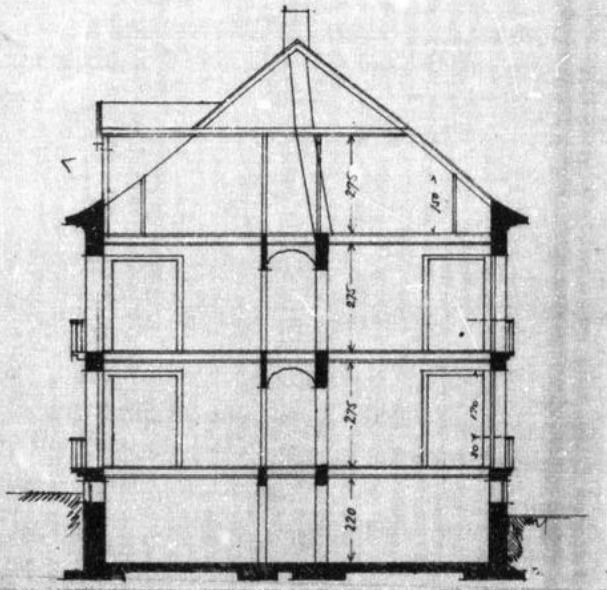
10/11.28 Bl 27

BYGNINGSCHEFEN B.J.-NR. 345/928 OSLO

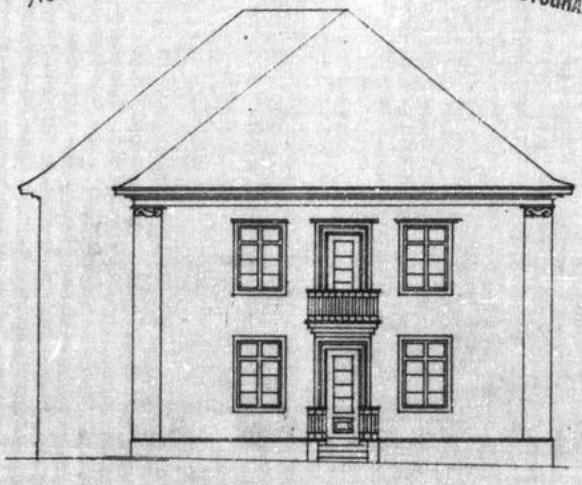
HYBELHUS · NOBELS.GT. NR.5 · BL. 2.

M=1/100

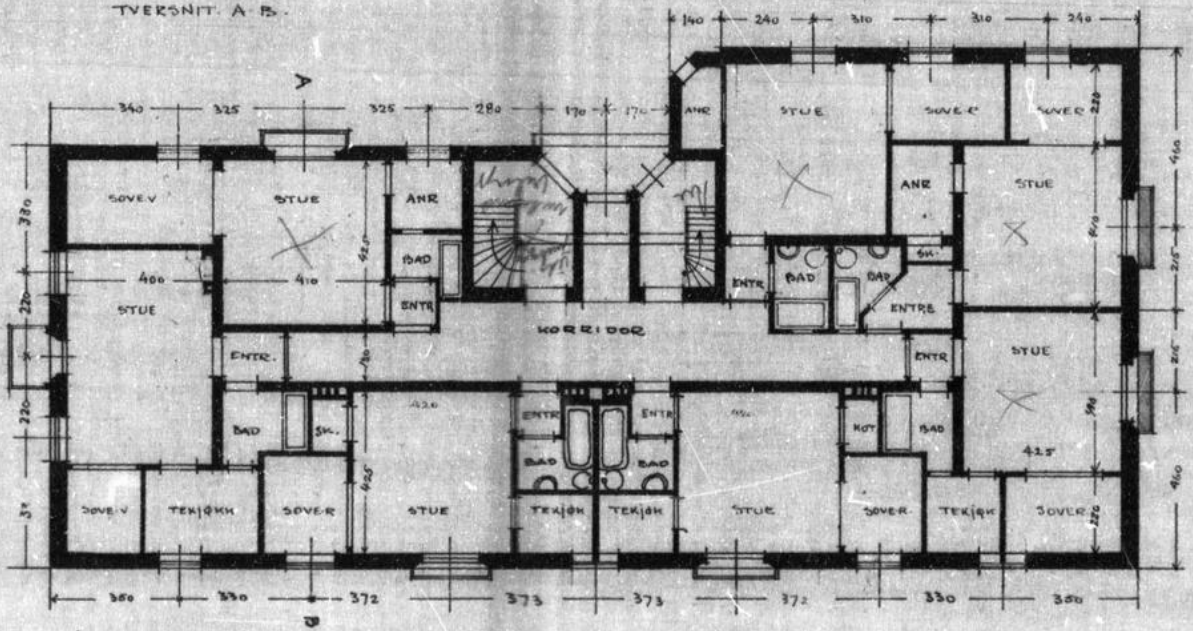
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

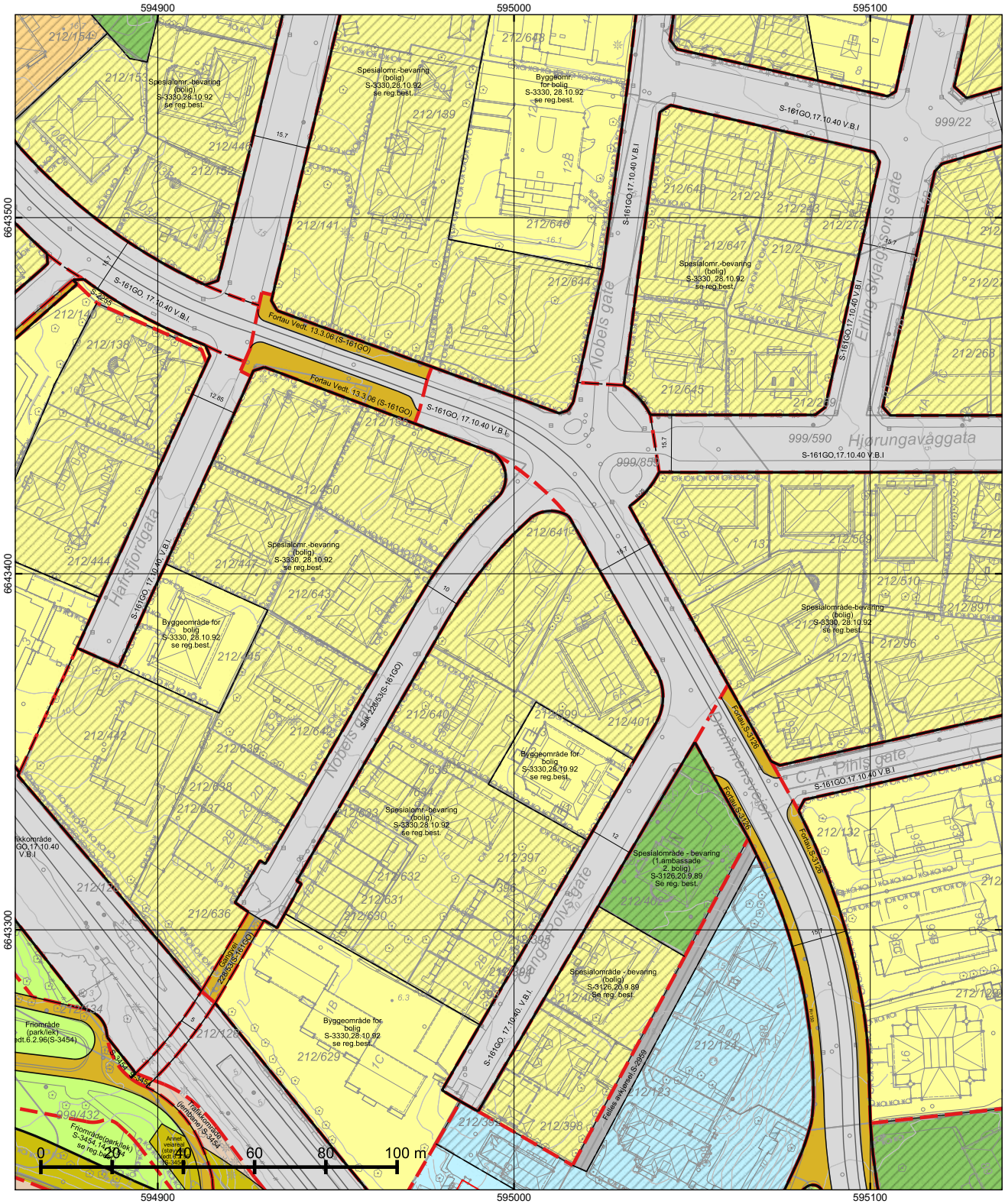


TVERSNITT A-B.



FASADE MOT DRAMMENSVN.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

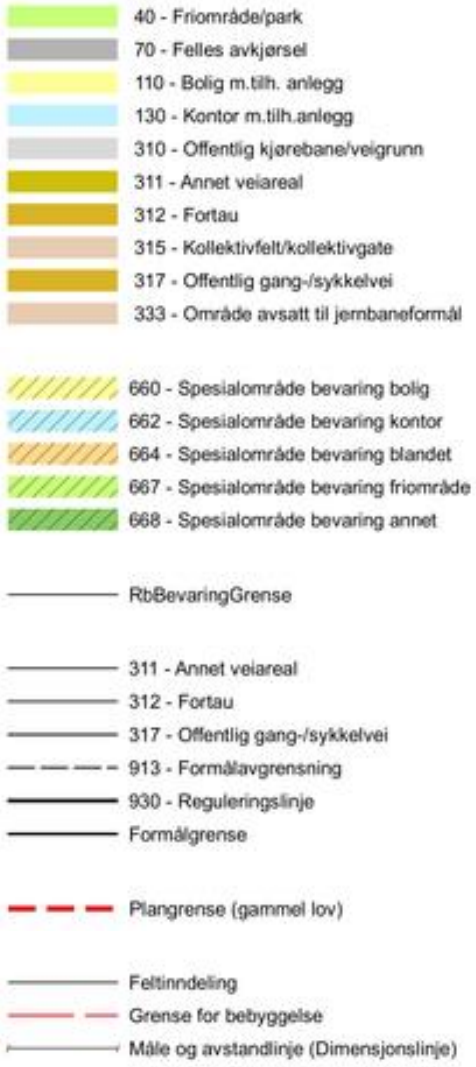
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

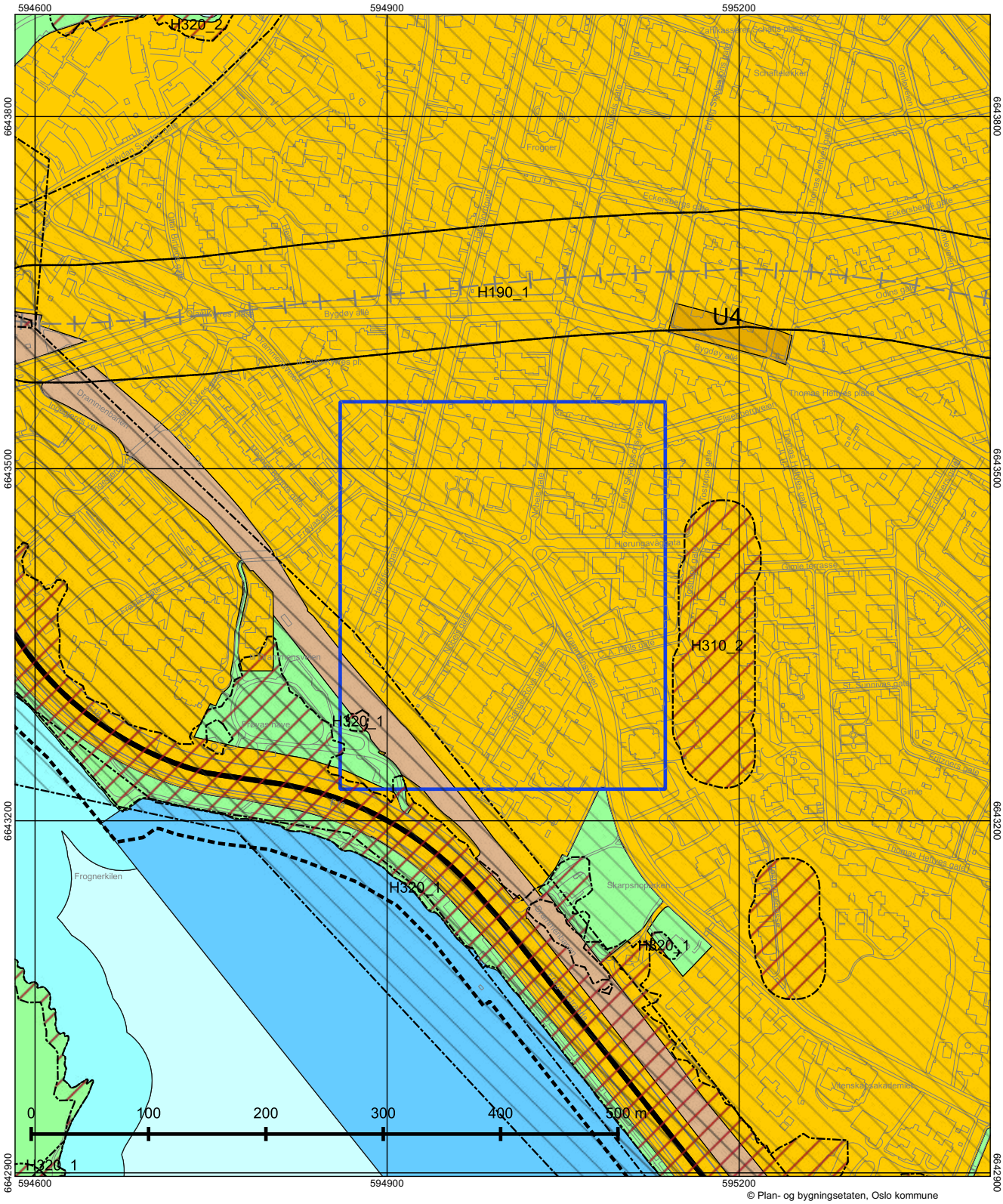
PlottID/Best.nr: 156522/ 86531103
Deres ref.:
Adresse: Nobels gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/641

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156522/86531103
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

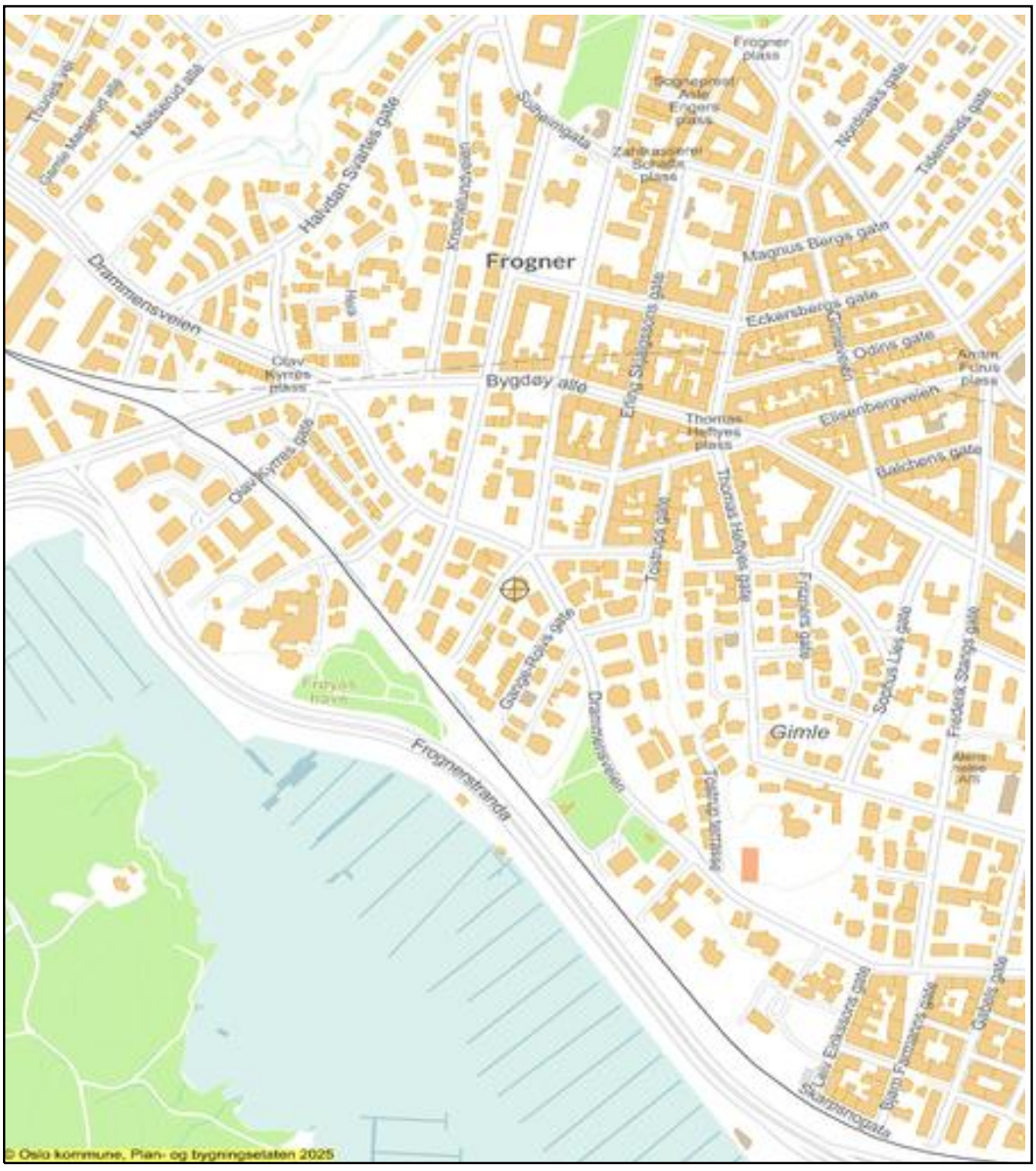
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Nobels gate 5	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 641	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen



Dato: 22.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
NOBELS GATE 5

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531103
9146715

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 641

Vi viser til bestilling av 20260422 for NOBELS GATE 5.

GNR. 212 BNR. 641

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1919.

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

1131 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

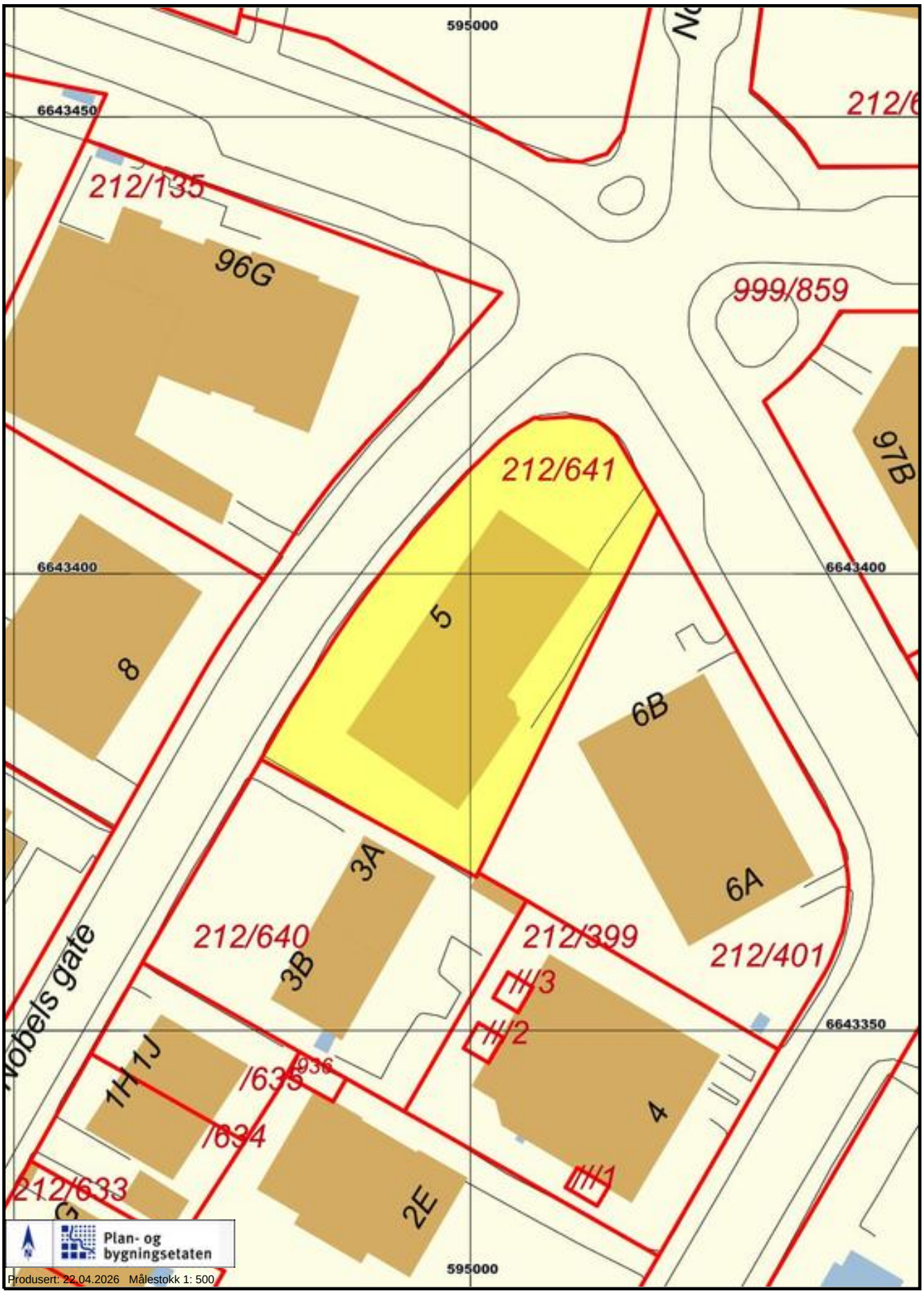
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595000
6643450
212/135
96G
999/859
212/641
97B
6643400
6643400
8
5
6B
6A
3A
212/640
3B
212/399
212/401
Nobels gate
6643350
1H 1J
/635
/634
212/633
4
2E
595000
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 500



Nobels gate 5 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.04.2026

Returneres etter tinglysing til

Advokat Ivar A. Barstad
Postboks 1369 Vika
0114 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11152
PLAN OG BYGNINGSETATEN 26 FEB 2001
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	212	641		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
90 39 75 50 8	Nobelsgate 5 AS (snr. 7)	
	SAMEIET NOBELS GATE 5 (FELLESAREAL)	

Doknr: 11152 Tinglyst: 26.02.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	63		13	B	64		25				37				49			
2	B	88		14	B	192		26				38				50			
3	B	92		15	B	70		27				39				51			
4	B	68		16	B	178		28				40				52			
5	B	67		17				29				41				53			
6	B	71		18				30				42				54			
7	B	77		19				31				43				55			
8	B	89		20				32				44				56			
9	B	75		21				33				45				57			
10	B	75		22				34				46				58			
11	B	74		23				35				47				59			
12	B	78		24				36				48				60			

Sum tellere: 1.421 = nevner: 1.421

Riktig kopi bekreftes:
Ivar A. Barstad
Advokat

4. Supplerende tekst [7]

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

SEKSJON 15 DELES I TO. NY SEKSJON - SEKSJON 16
Innlemmelse av fellesareal i snr. 7.

Endring av samtlige eierbrøker.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	Nobelsgate 5 AS Astrid Eline Engebretsen Sameiet Nobelsgate 5 SE PKT 8	

Abdelnoor

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo, 15/12 - 2000	Knut Engebretsen Kathrina Bugge Michael Abdelnoor

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[X] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

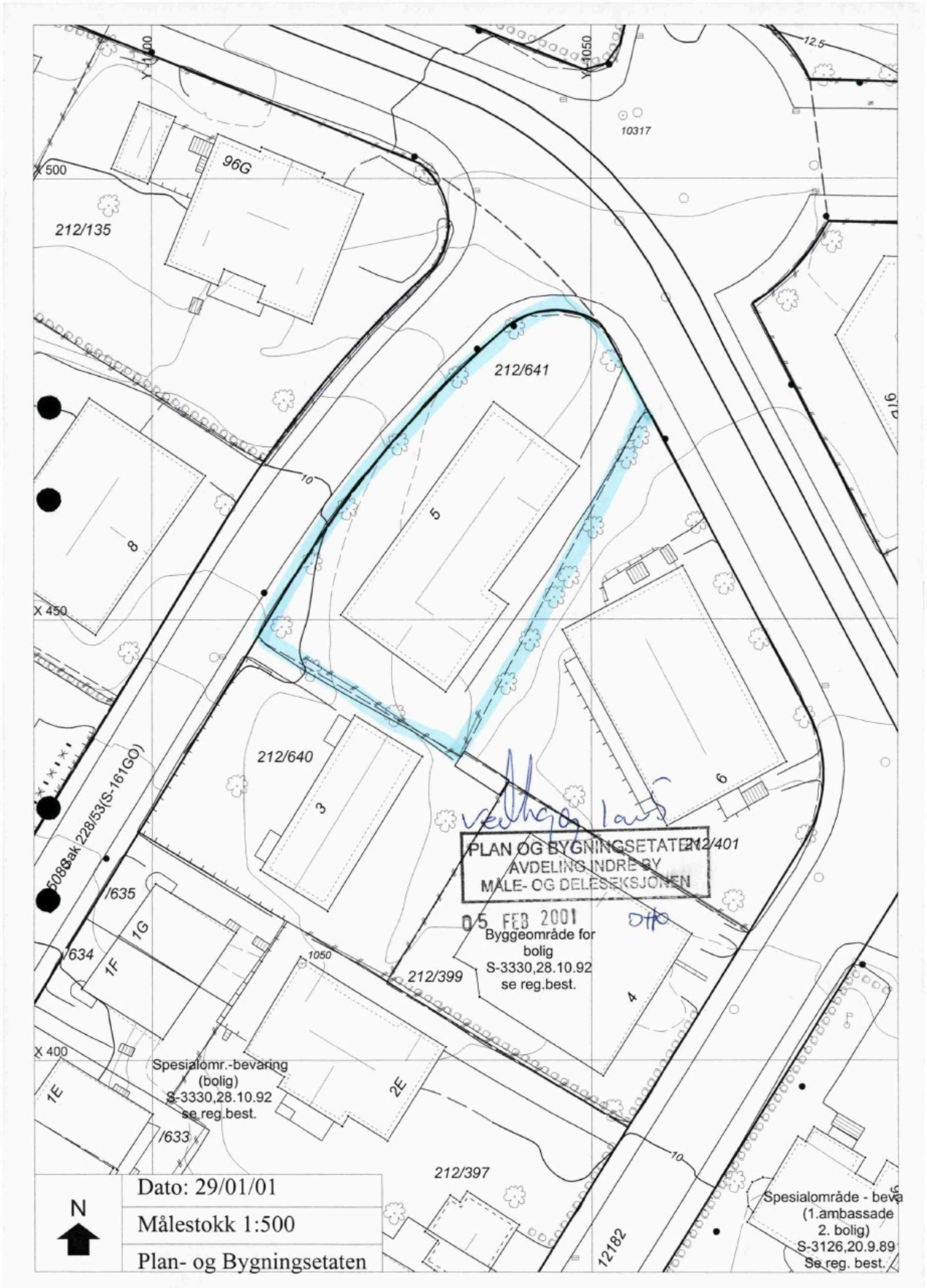
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
212	641		7,15,9,16	OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
05 FEB 2001	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

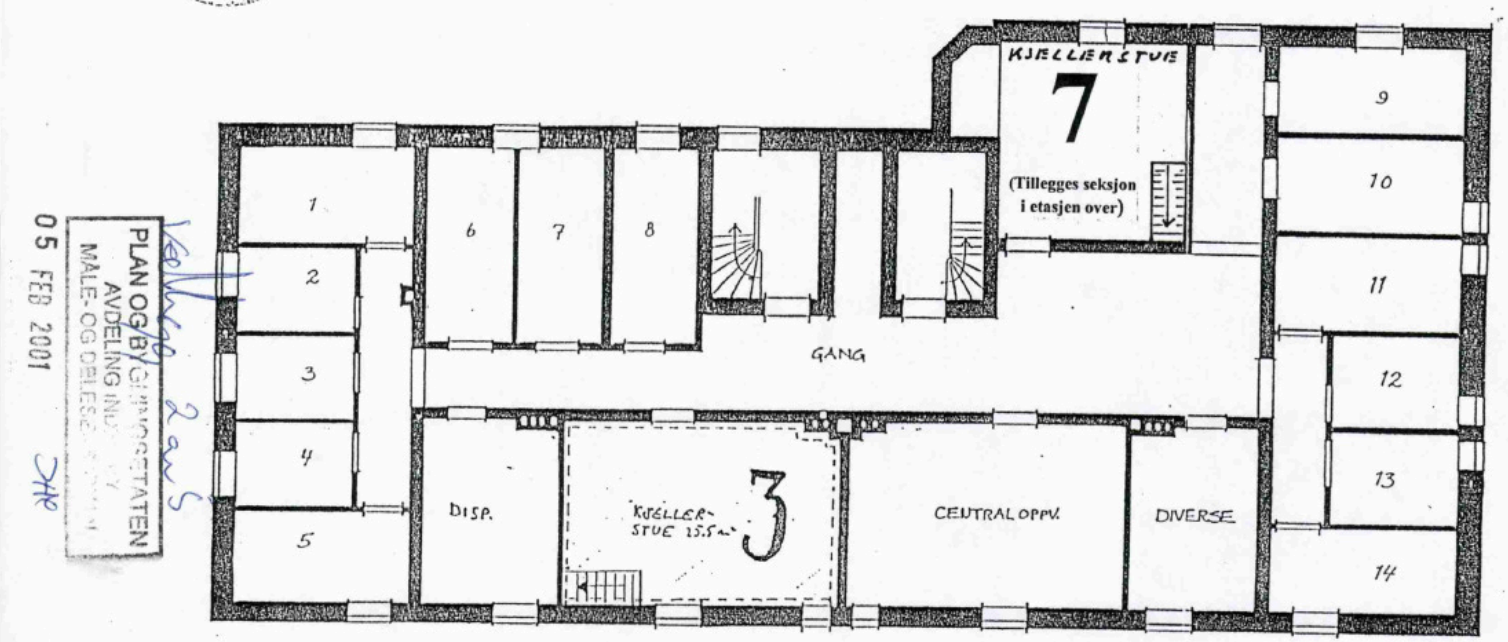
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


212/135
96G
212/641
212/640
212/399
212/397
212/401
12182
10317
5
8
3
6
4
1E
1F
1G
2E
/635
/634
/633
Sak 228/53(S-161GO)
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001
Byggeområde for bolig
S-3330,28.10.92
se reg.best.
Spesialomr.-bevaring (bolig)
S-3330,28.10.92
se reg.best.
Spesialområde - beva
(1.ambassade 2. bolig)
S-3126,20.9.89
Se reg. best.
N
Dato: 29/01/01
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/11152/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 12:42

Riktig kopi bekreftes:

Ivar A. Barstad
Advokat



PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR
MÅLE- OG DELESAKER
05 FEB 2001

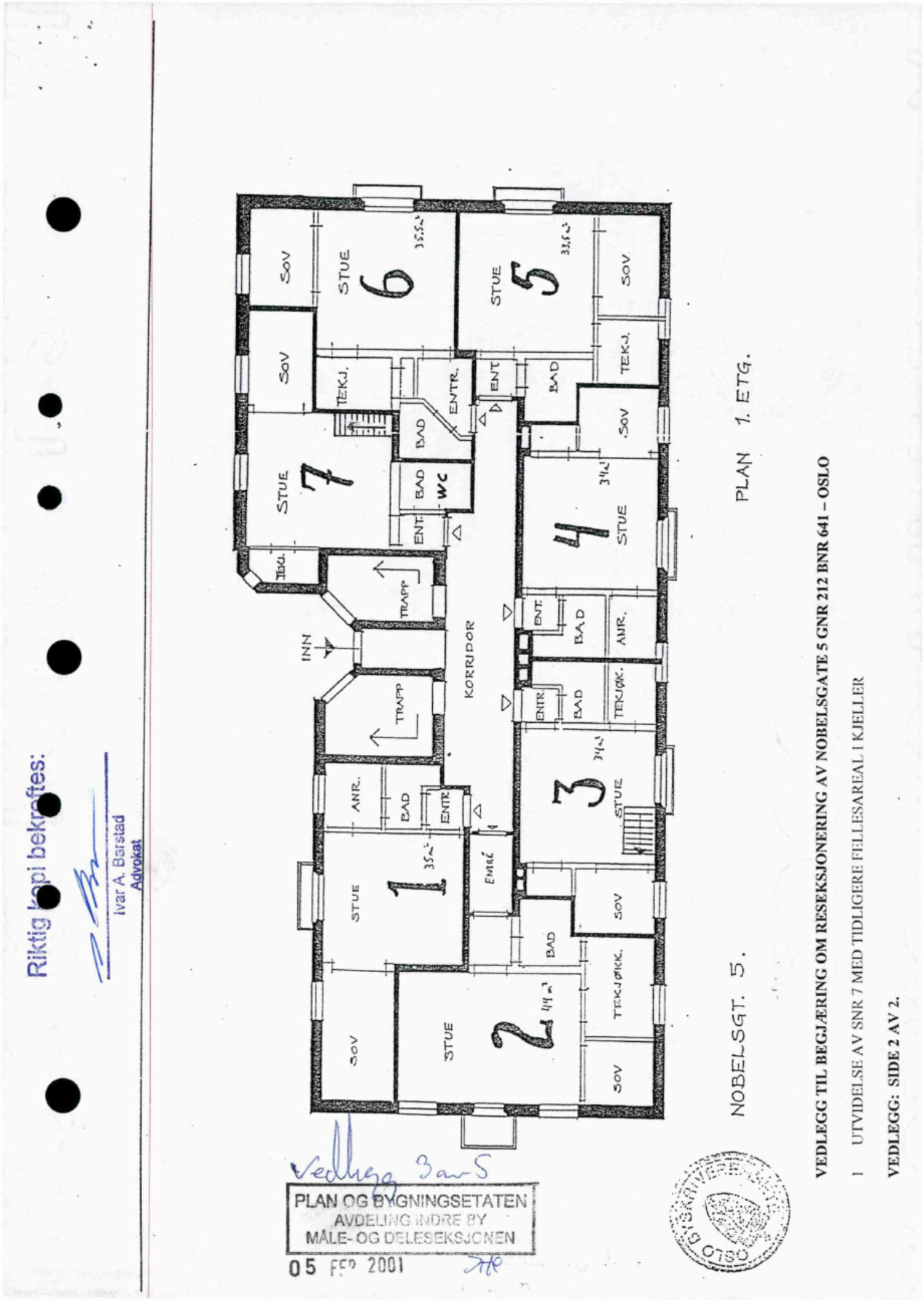
NOBELSGT. 5.

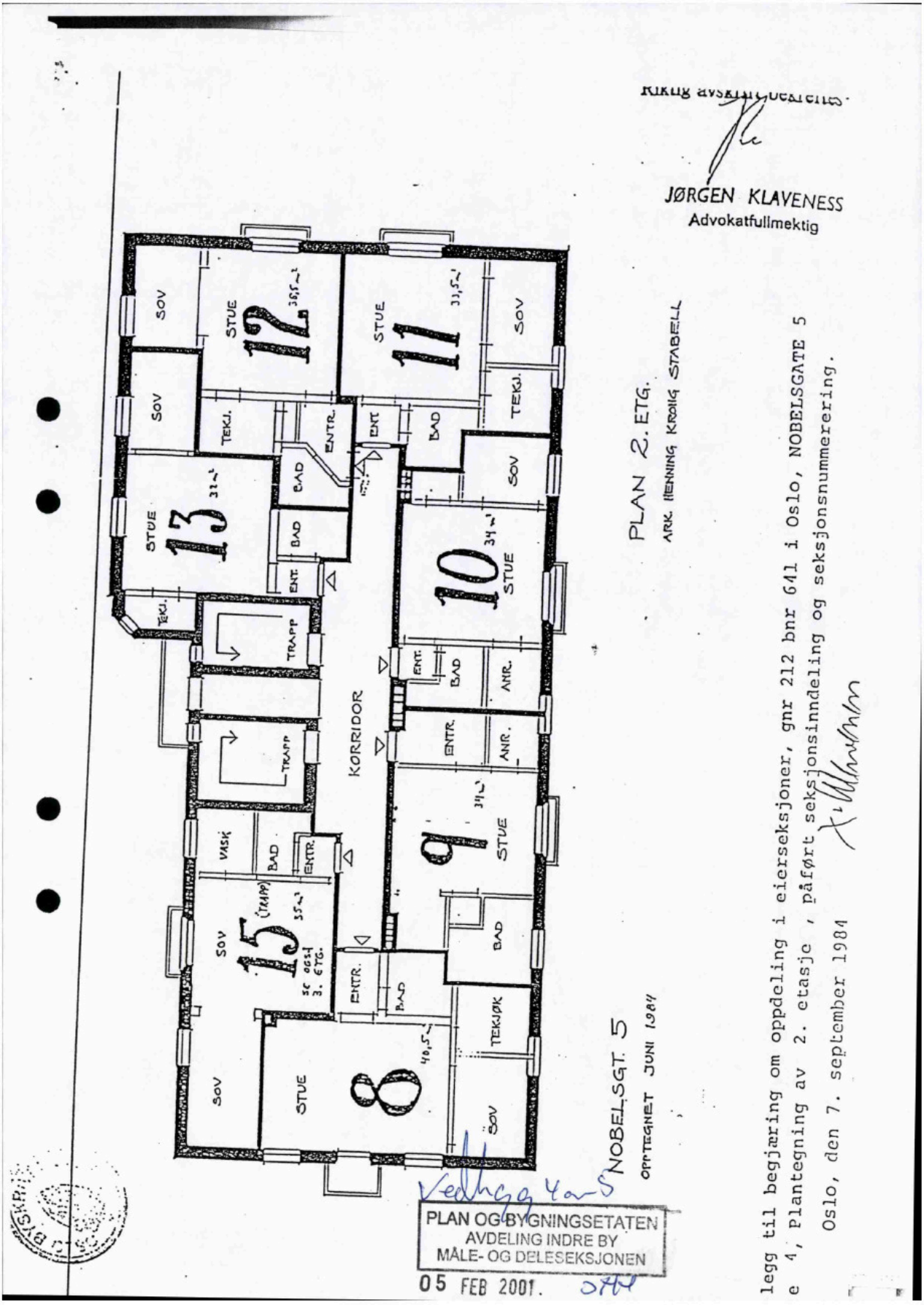
PLAN KJELLER

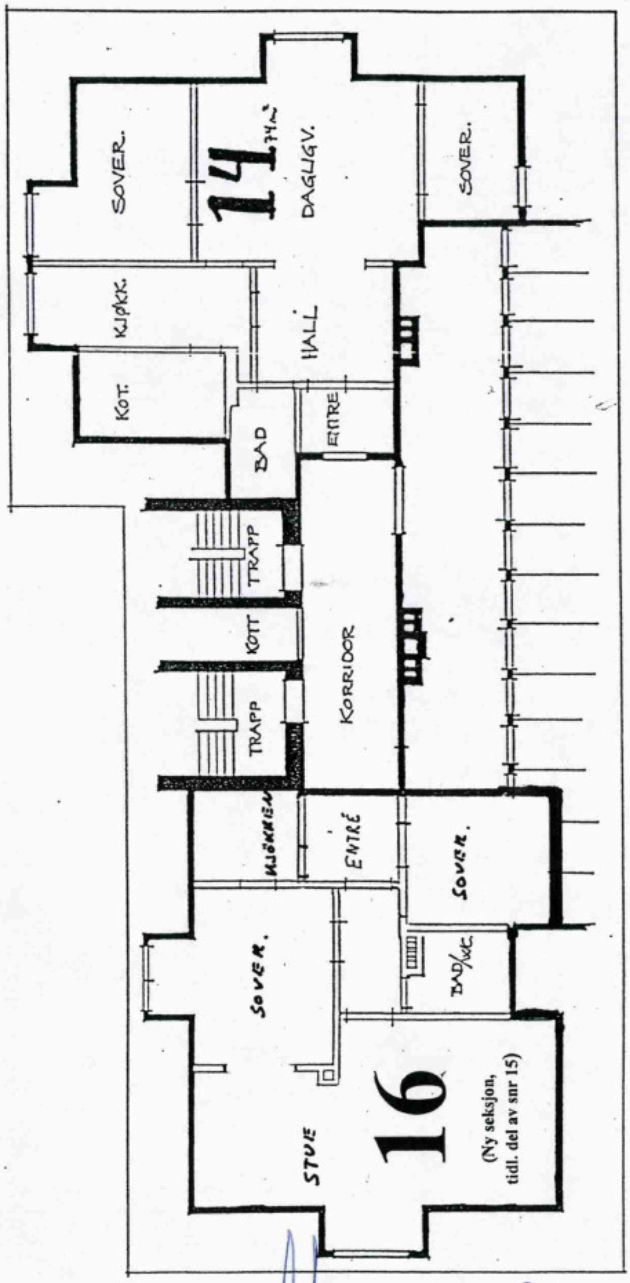
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV NOBELSGATE 5 GNR 212 BNR 641 – OSLO

1. UTVIDELSE AV SNR 7 MED TIDLIGERE FELLESAREAL I KJELLER

VEDLEGG: SIDE 1 AV 2.


Riktig kopi bekreftes:
Ivar A. Barstad
Advokat
PLAN 1. ETG.
NOBELSGT. 5.
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV NOBELSGATE 5 GNR 212 BNR 641 – OSLO
1 UTVIDELSE AV SNR 7 MED TIDLIGERE FELLESAREAL I KJELLER
VEDLEGG: SIDE 2 AV 2.
Vedlegg 3 av 5
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001
KORRIDOR
INN
TRAPP
STUE
SOV
BAD
WC
ENTR.
TEKJ.
TEKJØKK.
ANR.
ENTR.


JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig
PLAN 2. ETG.
ARK. IIENNING KROHG STABELL
NOBELSGT. 5
OPPTEGNET JUNI 1984
KORRIDOR
STUE
SOV
BAD
ENTR.
TEKJ.
TRAPP
VASK
TEKJØK
ANR.
12
11
13
10
9
15
8
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001.
legg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 212 bnr 641 i Oslo, NOBELSGATE 5
e 4, Plantegning av 2. etasje , påført seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.
Oslo, den 7. september 1984



PLAN 3. ETG.

NOBELSGT. 5

Vedlegg 3 av 5

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
[illegible] OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001

BYSKRIVERIET OSLO

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV NOBELSGATE 5 GNR 212 BNR 641 – OSLO

1. DELING AV TIDLIGERE SNR 15 I 2 SEKSJONER, SNR 15 OG SNR 16

VEDLEGG: SIDE 2 AV 2.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

SEP 84 045254

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

H

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

NOBELSGT. 5

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	212	641	---	OSLO

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S Nobelsgate 5	---

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) Kommunen har i brev av 5/6-84 meddelt at Esl § 5 ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen.

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

1M/C

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = /1404	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	63	21		
2	B	88	22		
3	B	92	23		
4	B	68	24		
5	B	67	24		
6	B	71	26		
7	B	60	27		
8	B	89	28		
9	B	75	29		
10	B	75	30		
11	B	74	31		
12	B	78	32		
13	B	64	33		
14	B	192	34		
15	B	248	35		
	SUM	1404/1404	36		
			37		
			38		
			39		
			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1404 1404	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst UTDRAG AV SAMEIEKONTRAKT: Sameiet har panterett i hver seksjon for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett viker prioritet, slik at den står bak 80 % av seksjonens verdi til enhver tid. Panteretten begrenses til kr. 50.000,-
Fremleie og overdragelse av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

J Klaveness

Dato: 7. september 1984

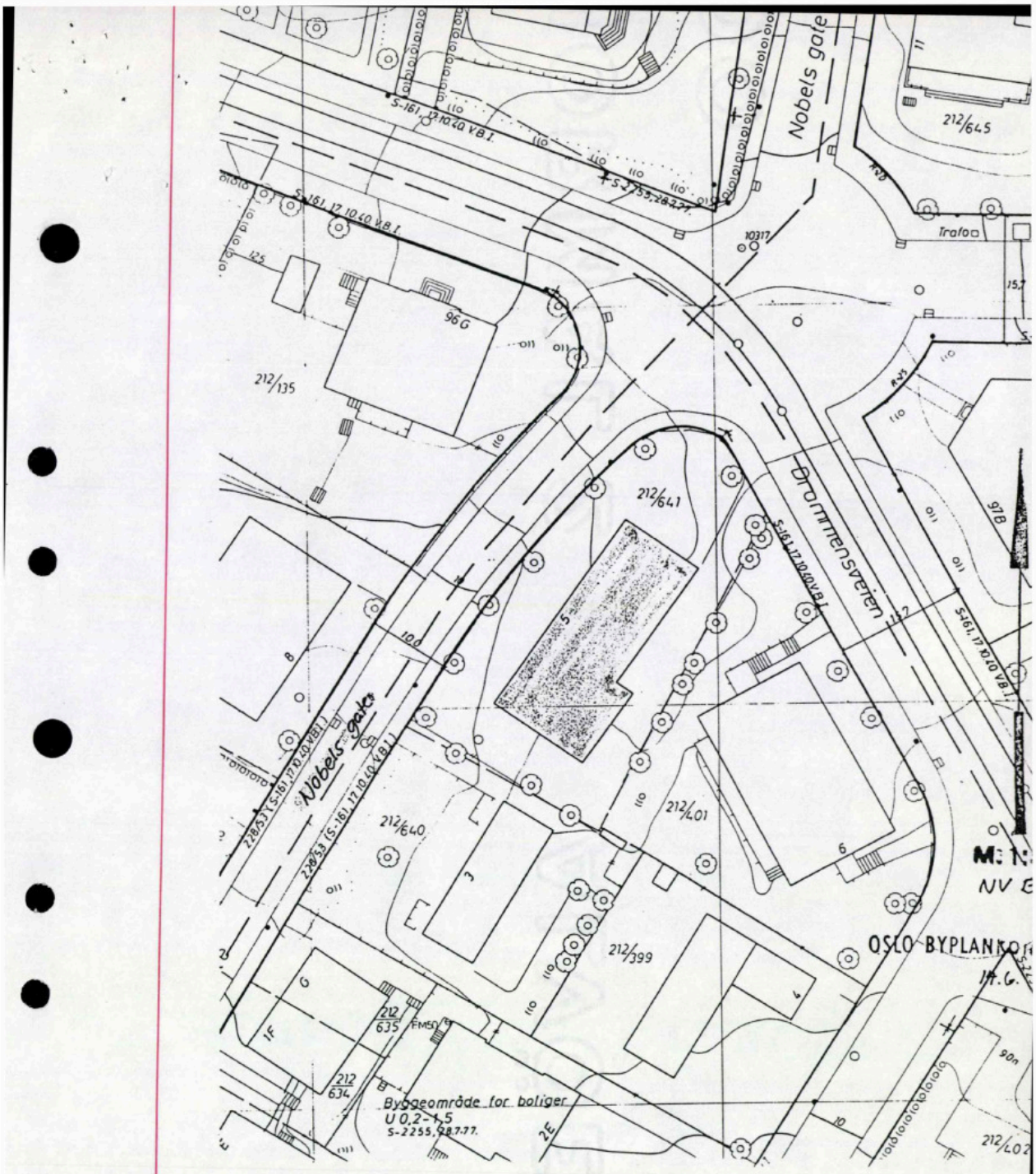
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: For styret i A/S Nobelsgate 5, i h.t. fullmakt datert 29. mai 1984
Jan Brækhus

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Brækhus m.fl.	Tordenskjoldsgt 6	420615

Klaveness



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, side 1

Gnr 212 bnr 641 i Oslo, Nobels gate 5

Situasjonsplan

Oslo, den 7. september 1984

J. Klaveness

Riktig avskrift bekreftes.

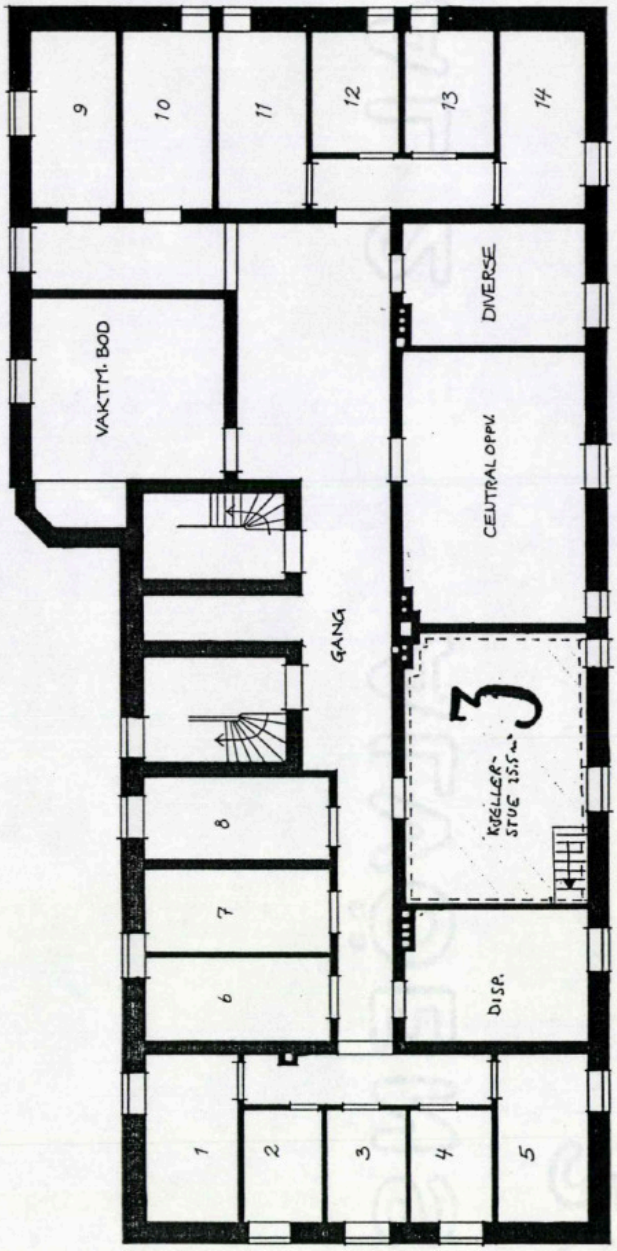
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Riktig avskrift bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

PLAN KJELLER

NOBELSGT. 5.



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 212 bnr 641 i Oslo, NOBELSGATE 5
Side 2 , Plantegning av kjelleren , påført seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

Oslo, den 7. september 1984

J. Klaveness

Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Riktig avskrift bekreftes.

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

PLAN 1. ETG.

ARKITEKT HENNING KROKA STABELL

NOBELSGT. 5.

OPPTEGNET JUNI 1984

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 212 bnr 641 i Oslo, NOBELSGATE 5
Side 3, Plantegning av 1. etasje , påført seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

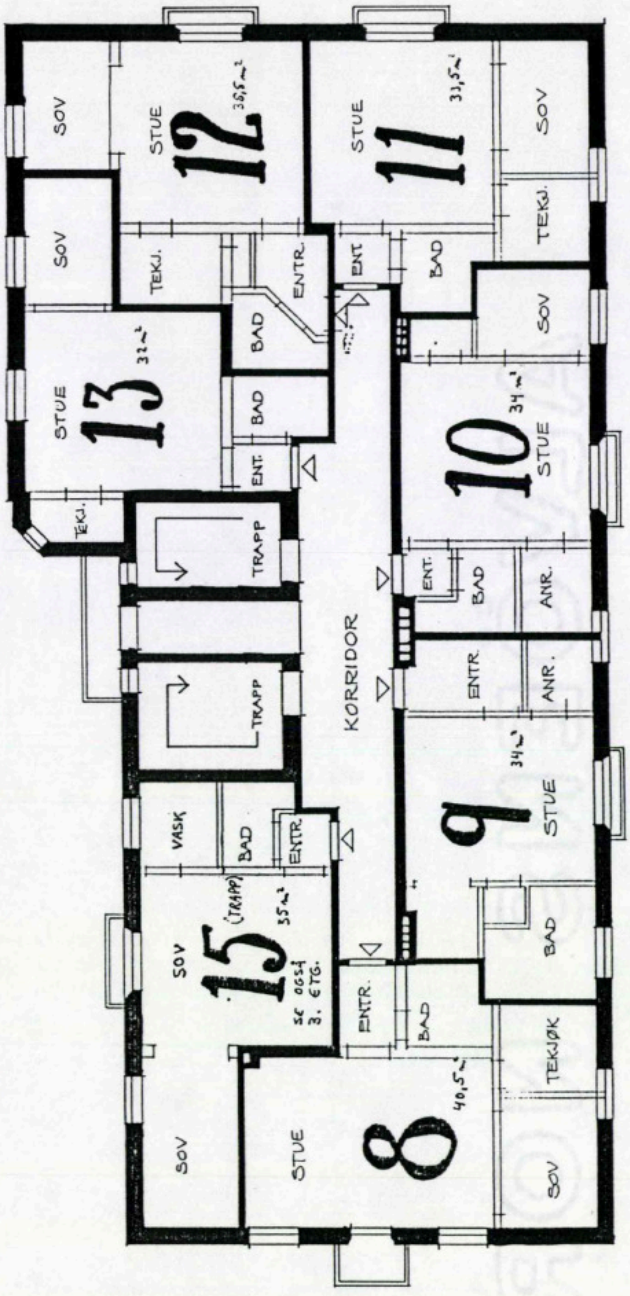
Oslo, den 7. september 1984

J. Klaveness

Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Riktig avskrift bekreftes

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig



PLAN 2. ETG.

ARK. HENNING KROHG STABELL

NOBELSGT 5

OPPTEGNET JUNI 1984

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 212 bnr 641 i Oslo, NOBELSGATE 5
Side 4, Plantegning av 2. etasje , påført seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

Oslo, den 7. september 1984

J. Klaveness

Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Riktig avskrift bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 212 bnr 641 i Oslo, NOBELSGATE 5
Side 5, Plantegning av 3. etasje , påført seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

Oslo, den 7. september 1984

J. Klaveness

PLAN 3. ETG.

ARK. HENNING KROHG STABELL

NOBELSGT. 5

OPPTEGNET JUNI 1984

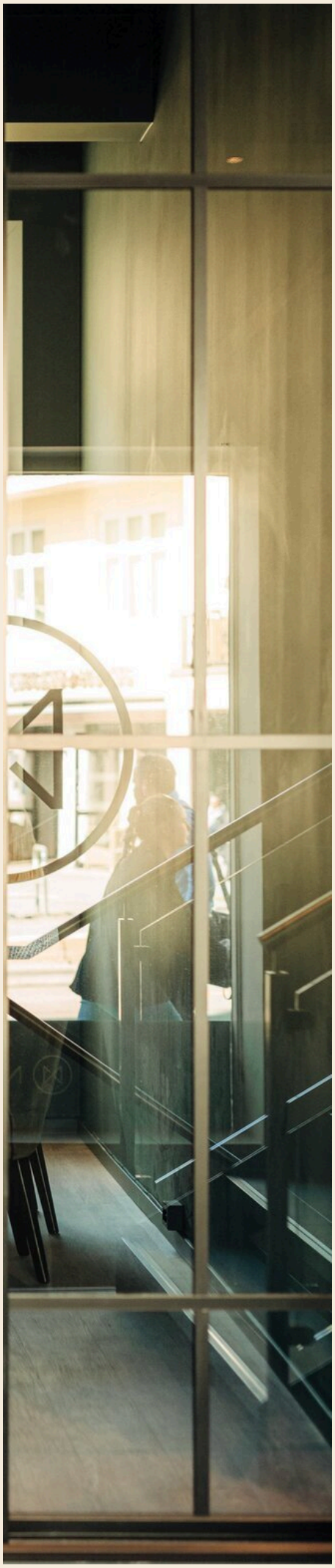
Advokatfirmaet
Brækhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0237/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nobels gate 5 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 641, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852