NORDVIK

Nobels gate 23

0 soverom | 35 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Nobels gate 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
30	Om boligen
40	Andre vedlegg
45	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
108	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, delikat & klassisk leilighet i 3 etg. m/heis. Ingen dok.avg.
Fyring/bredbånd ink. Frodig bakhage. Ettertraktet gård

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**17 236,-**
Totalpris	**4 590 367,-**
Fellesgjeld	**73 131,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 500,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner v/Malin Hveem har gleden av å presentere Nobels gate 23.

En svært attraktiv 1-roms leilighet i representativt bygg fra 1930 m/god intern beliggenhet i byggets 3 etg. m/heisadkomst. Leiligheten har en meget ettertraktet beliggenhet på Frogner m/kort vei til Vigelandsparken, Skøyen & Bygdøy. Området er perfekt for deg som ønsker å ha alt innen gangavstand, samt bo i veletablert & fasjonable omgivelser. Gården ligger i en rolig enveiskjørt gate.

Høydepunkter:
- Svært arealeffektiv planløsning m/store rom & flere soner.
- Alkoveløsning & god lagringsplass i 2 boder
- Store vindusflater & god takhøyde på ca. 2,72m
- Sjarmerende gulv & rosett i stue
- Godt m/naturlig lysinnslipp & hyggelig utsyn
- Ingen dok. avgift
- Fyring, VV & bredbånd ink
- Flott bakhage
- Sentralt



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

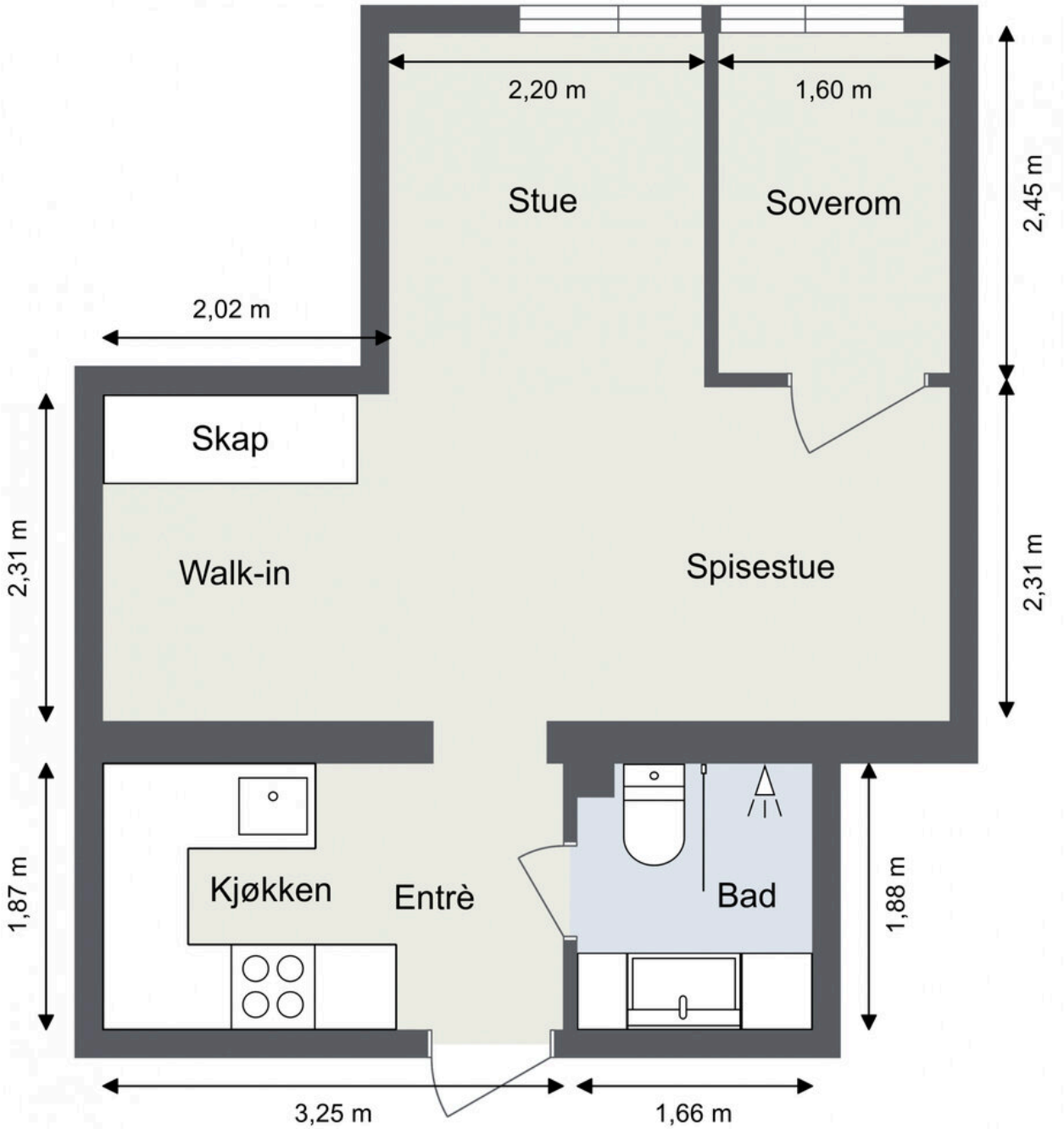
Tyder



Alternativ planløsning

3. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Tyder




Eckersbergs gata
SNE








RUM
















ÅSKIM








Aësop.
Aësop.













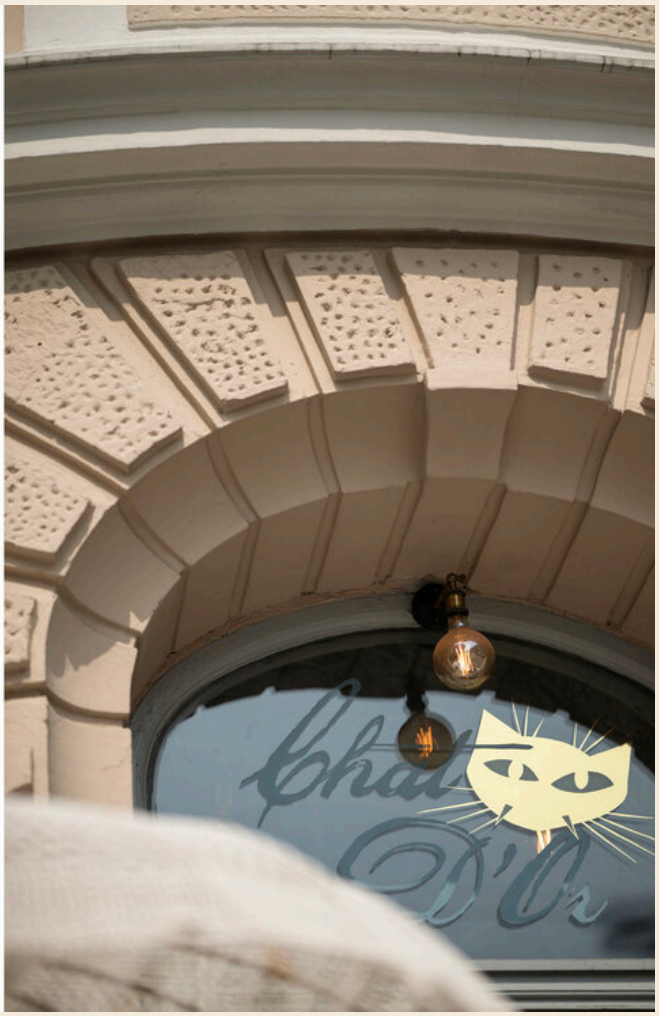



SNE
helse






Solheimsgata




Kaffebrenneriet


Kaffebrenneriet




Nowm
GRILL
Åpent

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0365/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Jo Anna Nedergaard

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
73 131,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 573 131,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
5 000,- (Flyttegebyr)
3 830,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
17 236,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 736,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 590 367,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 599 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, Entré/kjøkken, Stue, Alkove
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Innhold
3.etasje, 35 m² BRA-I: Bad, Entré/kjøkken, Stue, Alkove

Nobels gate 23 er en klassisk Frogner-gård oppført i 1930 etter tegninger av arkitektene Borthen & Brantzeg. Bygningen ble etablert som et moderne og eksklusivt leilighetsbygg for sin tid, med fasiliteter som personheis, sentralfyring og portnertjeneste. Flere av de opprinnelige kvalitetene er fortsatt bevart, og bidrar til eiendommens særegne karakter og historiske atmosfære. Den originale heisen er fremdeles i bruk, og den bevarte heisbenken fra byggeåret utgjør et sjeldent og sjarmerende historisk innslag.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og fremstår som en lys og arealeffektiv bolig med god takhøyde, store vindusflater og klassiske detaljer som harmonerer godt med byggets opprinnelige arkitektur. Her kombineres sjarmen fra en klassisk Frogner-leilighet med praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede boligområder.

Entré
Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med en praktisk planløsning og åpen løsning inn mot stuen. Brann- og lydklassifisert ytterdør og dørcalling er montert.

Stue
Lys og tiltalende stue med generøs takhøyde på ca. 2,72 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en naturlig inndeling som gir plass til både sofagruppe, spiseplass og hjemmekontor ved behov. Godt bevarte, originale detaljer som takrosett gir leiligheten særpreg, samtidig som den gode takhøyden og vindusflatene skaper en luftig romfølelse.

Kjøkken
Kjøkkenet består av innredning med profilerte fronter, overskap med glassinnslag og belysning under overskapene. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum gir gode arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp samt integrert kjøl-/fryseskap. Flislagt vegg mellom benk og overskap.

Bad
Pent flislagt bad som ble pusset opp i 2004. Badet er innredet med servant med tilhørende benkeskap og veggskap, speil med belysning, gulvstående toalett og dusjløsning. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet, og varmtvannsbereder er plassert på badet.

Boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder, henholdsvis én bod plassert i 1 etasje og én loftsbod. Loftsboden har et gulvareal på ca. 4 m^2 og gir verdifull ekstra oppbevaringsplass.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater og malt glassfiberstrie. Rosett i stue. Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,72
Dører: Profilert dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Et overskap med glassfronter og belysning. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, opplegg for vaskemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, fremstår noe eldre.

Våtrom:
Badet er ifølge tidligere salgsoppgaver opplyst oppusset i 2004. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Badet har flislagt gulv og vegger, med sluk i støpejern og fall til sluk som ved befaring ble vurdert som tilfredsstillende. Innredningen består av servantseksjon med benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt speil med tilhørende belysning. Videre er badet utstyrt med dusj på gulv og gulvstående toalett.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2004, montert i bad. Uten fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Avløpsrør i støpejern.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er lokalisert i bad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
- Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
- Elektrisk avtrekksvifte i bad.
- Spalte under dør til bad.
- Ventilator i kjøkken.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Sikringstavle med jordfeilautomater.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Det er lagt elektrisk gulvvarme i bad.

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
Badet er fra ca. 2004 og har passert forventet levetid for vanntett sjikt. Det er registrert bom under enkelte fliser samt sprekk i én gulvflis. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Våtromsvegger
Veggkonstruksjonen er vurdert ut fra alder, og membranen anses å ha oppnådd forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar, generelt – bad
Det er registrert fuktskader og svelling på baderomsinnredningen.

Etasjeskiller
Det er målt skjevheter på ca. 20 mm i gulvet. Dette kan medføre merkbart skjeve gulvflater.

Varmtvann
Varmtvannsberederen er fra 2004 og har passert anbefalt brukstid. Dette gir økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vann- og avløpsrør er av eldre dato, og det er registrert korrosjon på kobberrør. Røranlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme
Eldre termostater på radiatoranlegget kan gi mindre presis temperaturregulering og redusert funksjon.

Ventilasjon
Elektrisk avtrekksvifte er montert i kanal for naturlig oppdriftsventilasjon. Dette kan påvirke ventilasjonen i bygget og begrense luftsirkulasjonen i andre leiligheter.

Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring.

Overflater på innvendige gulv
Parkettgulvene har alders- og bruksslitasje i form av merker, riper og enkelte sprekker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking (Bad / 3.etasje)
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Er en liten sprekke i en flis. Vet ikke om annet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner bare til at gulvet er normalt skjevt mtp byggets alder, det er originalt gulv.

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.
Nei
Eventuell kommentar: Har sett 1 stk av gangen sølvkre, 2-5 ganger på badet ila nesten et helt år.

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?
Salgsoppgave og tilstandsrapport, de to type dokumenter jeg kjenner til.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Oppussing av fellesarealer, nok til høst/vinter 2026/2027.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles vaskeri.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Fjernvarme via radiatorer. Det er lagt elektrisk gulvvarme i bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 500,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming via fjernvarme, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, betjening av andel fellesgjeld m.m., drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Bredbåndsavgift: kr 192,-
Felleskostnader: kr 3 308,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 610,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 050 441,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Boligaksjeselskapet består av 49 leiligheter, samt 2 næringslokaler i første etasje.

Boligaksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret og Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 626 436. Selskapet ble stiftet 2. juli 1929 som A/S Nobelsgates Apartementshus.

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

Se hjemmeside for mer informasjon:
https://www.nobelsgate23.no/

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

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

Boligaksjeselskapet har renholds -og vaktmestertjeneste.

Nøkler/kodebrikke til inngangsdør og søppelrom/loft, skal bestilles gjennom styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

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

Generalforsamling i aksjelaget avholdes 14.juni 2026 i følge styreleder.

Oppsummering av viktigste trekk i siste årsmøteinnkalling:
Sak 7 og 8 – Oppussing, takarbeider, brannsikring og finansiering
Generalforsamlingen skal behandle et vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt som omfatter oppussing av hovedtrappeløp, korridorer og øvrige fellesarealer, nødvendige takarbeider samt prioriterte brannsikringstiltak. Bakgrunnen er avdekkede lekkasjer og vanninntrengning på taket, samt identifiserte mangler knyttet til brannsikkerhet.

Arbeidene inkluderer blant annet utbedring av beslag og gjennomføringer på taket, utskifting av defekte takvinduer, montering av hatter på piper og ventilasjonskanaler, røykventilasjon i trappeoppgangene, utskifting av branndører og etablering av nødvendige brannceller i fellesarealene. Oppstart er planlagt høsten 2026.

Den samlede kostnadsrammen er estimert til mellom 5 og 6 millioner kroner. For å finansiere prosjektet foreslår styret å oppta et nytt lån på kr 5,5 millioner samtidig som eksisterende lån refinansieres. Lånet er tilbudt med 30 års løpetid, og styret anslår at refinansieringen og låneopptaket vil medføre en økning i felleskostnadene på om lag 5 % fra 2027. Styret vurderer samtidig at den økonomiske belastningen for aksjonærene vil være begrenset som følge av refinansieringen.

Aksjonærer som fortsatt har eldre leilighetsdører uten nødvendig brannklassifisering må påregne kostnad til ny branndør, estimert til kr 25.000 per dør. Denne leiligheten er opplyst å ha entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Senest tyve dager etter at skriftlig søknad om godkjenning er mottatt av styret, skal skriftlig svar være gitt. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 73 131,-pr. 05.06.2026

83987155801, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 05.06.2026: 3 819 977
Andel av saldo: 73 131
Første termin/første avdrag: 25.04.2015 (siste termin 25.03.2035)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 178 639,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 526 443,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

påbegynne.
Om det utføres arbeid av en slik karakter at det kreves fagpersonell til å utføre jobben skal styret fremlegges ferdigattest utstedt av kompetent myndighet ved arbeidets opphør.
Styret skal varsles innen 30 dager før arbeidet påbegynnes, og aksjeeier plikter å gjøre seg kjent med byggets tegninger og konstruksjonsmessige egenskaper. Varslet skal inneholde informasjon om arbeidets art, samt oversikt over byggherre og entreprenører.

Se husordensregler og vedtekter pkt 4 for aksjeeierenes og selskapets vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Husdyrhold er kun tillatt etter avtale med styret. I følge husordensregler pkt. 3

Aksjeselskapets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1364283

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 888 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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!

Radonmåling
Leiligheten ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner - et av Oslos mest etterspurte boligområder. Området kombinerer klassisk bygårdsbebyggelse med et levende bymiljø, og passer godt for deg som ønsker en urban og komfortabel hverdag med nærhet til alt av servicetilbud.

Eiendommen ligger i den karakteristiske bygården Nobels gate 23, oppført i 1930 etter tegninger av arkitektene Borthen & Brantzeg. Gården ble opprinnelig etablert som et eksklusivt leilighetsbygg med en rekke moderne fasiliteter for sin tid, herunder portnertjeneste, sentralfyring, personheis og servering til beboerne. Flere av de originale kvalitetene er bevart, og bidrar fortsatt til gårdens særegne karakter og historiske atmosfære. Den opprinnelige heisen er fremdeles i bruk, og heisbenken fra 1930 er bevart som et unikt historisk innslag.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av spesialbutikker, delikatesseforretninger, kaféer og anerkjente restauranter. Langs Bygdøy allé og de omkringliggende gatene ligger populære steder som Kaffebrenneriet, Samson, Feinschmecker, Brasserie Ouest, Vineria Ventidue og Enoteca. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet Joker, Coop Prix, Kiwi og Meny, i tillegg til spesialforretninger som Frogner Special og Fjeldberg Fisk & Vilt.

Det er kort vei til flere av Oslos mest populære handlegater, herunder Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen, Karenslyst allé og Aker Brygge, med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Området byr også på gode trenings- og rekreasjonsmuligheter med blant annet Frognerparken, Frognerkilen og Bygdøy i kort avstand. Flere treningssentre finnes i nærområdet, herunder Summit og SATS.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Buss fra Olav Kyrres plass og Odins gate ligger i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til Solli plass som tilbyr flere trikke- og bussforbindelser. Nationaltheatret og Skøyen stasjon ligger også innen kort avstand, med tog- og flytogforbindelse til Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.08.1927.

Videre foreligger ferdigattest vedrørende utskiftning av heis datert 12.11.2010.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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 nærområdet:
Erling Skjalgssons gate 20 B - bruksendring av boder til bolig
Saksnummer: 2026/00432 - 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:

17.12.1895 - Dokumentnr: 900360 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:654

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Ordinært kr. 29 900,-) kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Private visninger kostnadsfritt) kr. 4 990,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg dagsfoto ca (kveldsfoto kommer som tillegg eventuelt ved ønske) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 672,- 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. 3 500,-.

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 12. juni 2026

Megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

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.



Adresse **Nobels gate 23, 0268 OSLO**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310670**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80503652**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **656**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0308**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **172,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 746 kWh**



Nobels gate 23, 0268 OSLO

Detaljering

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



Nobels gate 23, 0268 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NOBELS GATE 23, 0268 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 656 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/06/2026
Utskriftsdato:	11/06/2026
Oppdragsnummer:	99671
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig 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

Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

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 / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jo Anna Nedergaard
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Jo Anna Nedergaard , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 656
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	AS Nobelsgate 23
Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Sameiets navn:	AS Nobelsgate 23
Regnskapsfører:	Obf Regnskapsbyrå AS

Aksjeleilighet

Selskap:	AS Nobelsgate 23
Organisasjonsnr:	921626436
Forretningsfører:	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Eier:	Jo Anna Nedergaard
Aksjenummer:	17

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/06/2026		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	10/06/2026		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	1	0	0
3. etasje	35	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	35	1	0	0
Sum BRA:	36			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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 betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles vaskeri.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det er branndør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

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: Eier har ikke i sin eierperiode utført oppgraderingsarbeider.

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 med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert dør.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

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:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

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 120 liter, produsert i 2004, montert i bad. Uten 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 er gitt på grunn av nevnt forhold. Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i bad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid, det er også registrert korresjon på kobberør. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i bad. Spalte under dør til bad. Ventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, 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 profilerte fronter. Et overskap med glassfronter og belysning. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, opplegg for vaskemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, fremstår noe eldre.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje. TG: 2

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:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og malt glassfiberstrie. Rosett i stue. Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,72
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap. Glassskyvedør til alkove
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. Ifølge tidligere salgsoppgaver er det utført el-tilsyn 21.04.2023, dokumentasjon er ikke fremvist. Sikringstavle med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. 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, men har opplevd gnister fra enkelte stikkontakter. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes i skapet, har ikke prøvd alle kursene. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	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 eller for eventuelle oppgraderinger. 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. Det anbefales 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, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge tidligere salgsoppgaver oppusset i 2004. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert sprekk i en gulvflis. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
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 forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning overliggende servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

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

Jo Anna Nedergaard	9578-5994-4-4676620	2026-06-10 16:50:39

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
10. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0365/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nobels gate 23, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jo Anna Nedergaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1364283
Forsikret i: Protektor forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Er en liten sprekke i en flis. Vet ikke om annet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner bare til at gulvet er normalt skjevt mtp byggets alder, det er originalt gulv.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: Har sett 1 stk av gangen sølvkre, 2-5 ganger på badet ila nesten et helt år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport, de to type dokumenter jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke. Utover det vet jeg ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Oppussing av fellesarealer, nok til høst/vinter 2026/2027.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: 14-0365/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jo Anna Nedergaard	**2026-06-10**

Identifikasjon

Jo Anna Nedergaard

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

AS Nobelsgate 23		**Vår ref.:**	589/12	**Fødselsdato eier:**	11.10.1989
NOBELS GATE 23		**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO		**Eiere:**	Jo Anna Nedergaard		
Organisasjonsnr:	921 626 436	**Aksje:**	443-476	**Aksjeboenhetsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 500**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	192
	Felleskostnader	3 308

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	73 130	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 819 977	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987155801, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 05.06.2026: 3 819 977

Andel av saldo: 73 131

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2012

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	132
Annen formue:	1 299	Utgifter:	-19		

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

7: Pålydende

Pålydende:	80	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	443-476	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	17

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1364283

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0308
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Boligopplysninger:

AS Nobelsgate 23	**Vår ref.:**	589/12	**Fødselsdato eier:**	11.10.1989
NOBELS GATE 23	**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO	**Eiere:**	Jo Anna Nedergaard		
Organisasjonsnr: 921 626 436				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

HUSDYR
Husdyrhold er kun tillatt etter avtale med styret.

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

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

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes OBF.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

AS Nobelsgate 23	**Vår ref.:**	589/12	**Fødselsdato eier:**	11.10.1989
NOBELS GATE 23	**Type:**	Bolig AS		
0268 OSLO	**Eiere:**	Jo Anna Nedergaard		
Organisasjonsnr: 921 626 436				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORDELINGSNØKKEL
Det ble vedtatt formalisering av fordelingsnøkkel på generalforsamlingen 2024.

Annen informasjon:

Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i AS Nobelsgate 23

Sted:_____, dato:_____

Snorre Qveim-Leikanger
Styreleder

Anna Feldmann
Styremedlem

Erling Aarhus Bratsberg
Styremedlem

Emilie Grimsen Navelsaker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Bygninger

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

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

Note 12 - Eiendeler

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Aksjekapitalen

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

A/S NOBELSGATE 23

Årsberetning og årsregnskap 2025



Innhold

3 Sammendrag

4 Nøkkeltall

5 Årsberetning 2025

6 Årsrapport 2025

Sammendrag

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

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

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

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

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

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



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

Nøkkeltall

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

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

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

En bygård godt rustet for fremtiden.

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

Årsregnskapet 2025

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

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

Selskapsinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold

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

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

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

Felleskostnader

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

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

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

Årsrapport 2025

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

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

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

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

Utfordringer fremover

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

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

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

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

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

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

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

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

Selskapets økonomi i 2025

Resultat og likviditet

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

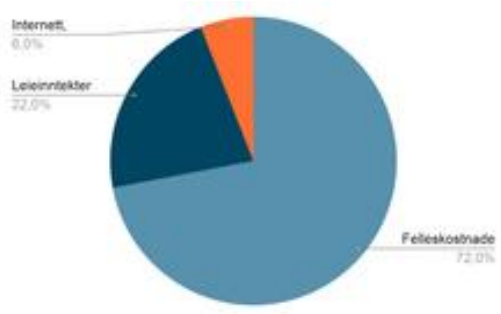
Driftsresultat før finansposter var 459 748 kroner (2024: 548 984 kroner), noe lavere enn året før, men fortsatt på et solid nivå sett i lys av at vedlikeholdskostnadene økte til 386 424 kroner (2024: 337 840 kroner).

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

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

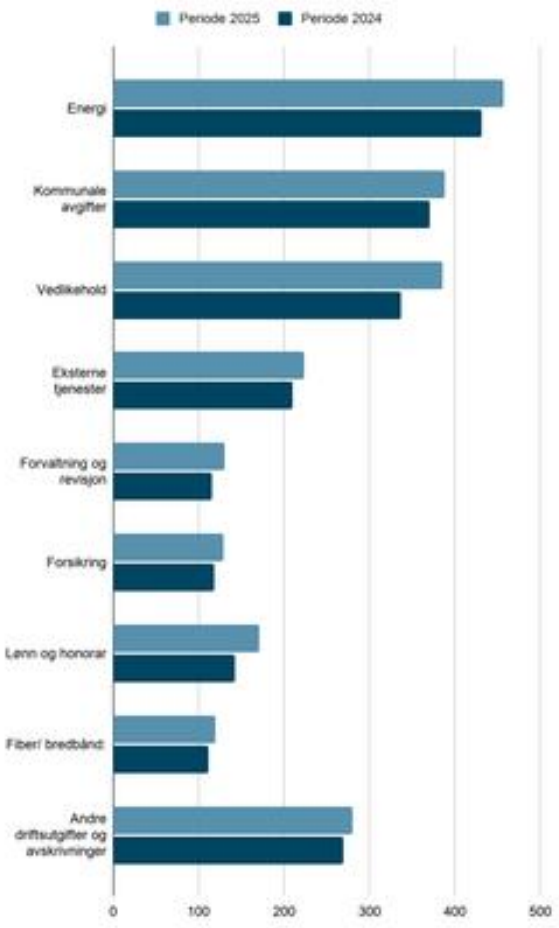
Inntektsgrunnlag og fordeling

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



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

De største kostnadspostene var (i 1000):



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

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

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

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

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

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

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

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

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

***

VEDLEGG TIL ÅRSRAPPORT 2025:

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

Til generalforsamlingen i
AS Nobelsgate 23

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.05.2026

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. mai 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Verifisert av SIGNICAT 26.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

26.05.2026 15:55:55

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDTEKTER
FOR BOLIGAKSJESELSKAPET
A/S NOBELSGATE 23

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er **A/S Nobelsgate 23**. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

1.4 Elektroniske dokumenter og informasjon

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

2 Aksjer, aksjeeiere, disposisjonsrett og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

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

2.2 Aksjer og disposisjonsrett

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

2.3 Eierskifte – godkjenning fra styret

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

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

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

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

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4.4. Oppussing o.l.

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

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

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

Styrets leder velges særskilt av Generalforsamlingen.

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

* * *

Vedlegg 1 – Aksjefordeling og disponering av leiligheter

AS NOBELSGATE 23 AKSJER OG DISPOSISJONSRETTER

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

Husordensregler for AS Nobelsgate 23

Vedtatt av styret 02.05.2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 2.mai 2016

Styret i Nobels gt 23 AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING - AS NOBELSGATE 23

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

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

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

Agenda:

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

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

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Andre forslag fra forsamlingen

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

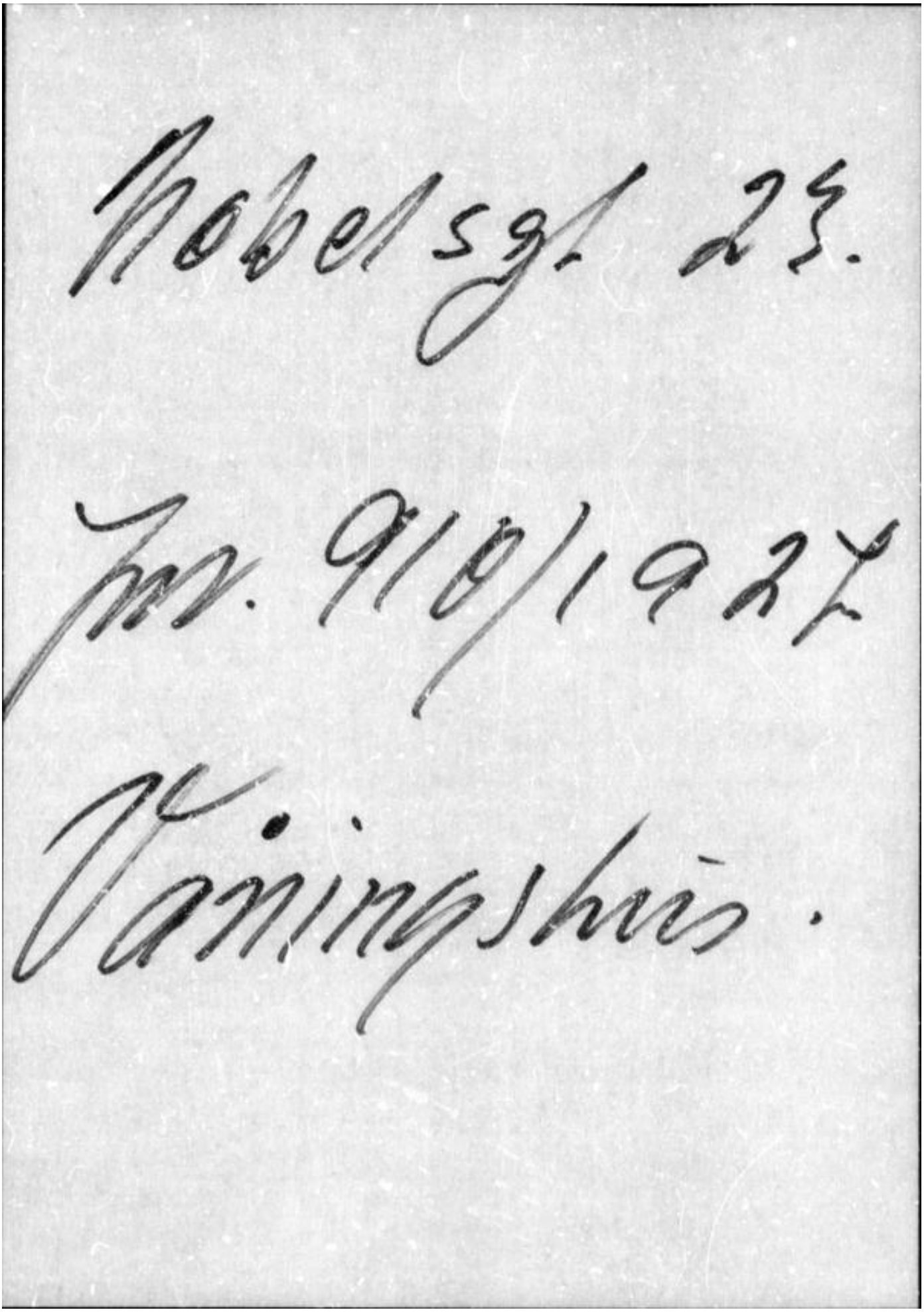
Oslo, 3. juni 2026

For styret i **AS NOBELSGATE 23**

Snorre Qveim-Leikanger
Styreleder

Vedlegg:

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



Anmeldelse 66
2 Bygninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 910
1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Nybygning

på matr.-nr. 23 Nobelsgate

Innlevert 23 aug. 1927. Attestert 29/8 1927

Reg. ekspl. 898
mott: 26. AUG. 1927

(duplikatet sendt bakermål)

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 vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24de aug. 1927

H. Pettersen

910/27

898
27 OH/O

Nobels gate 23.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
INNGÅTT 3-SEP.1927
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Nobels gate og Eckersbergs gate har en regulert bredde av 15,7 m. Langs sistnevnte gate er der dessuten på sydsiden en byggelinje på 3,15 m. - kfr. rødt inntegnede linjer på bl. 1.

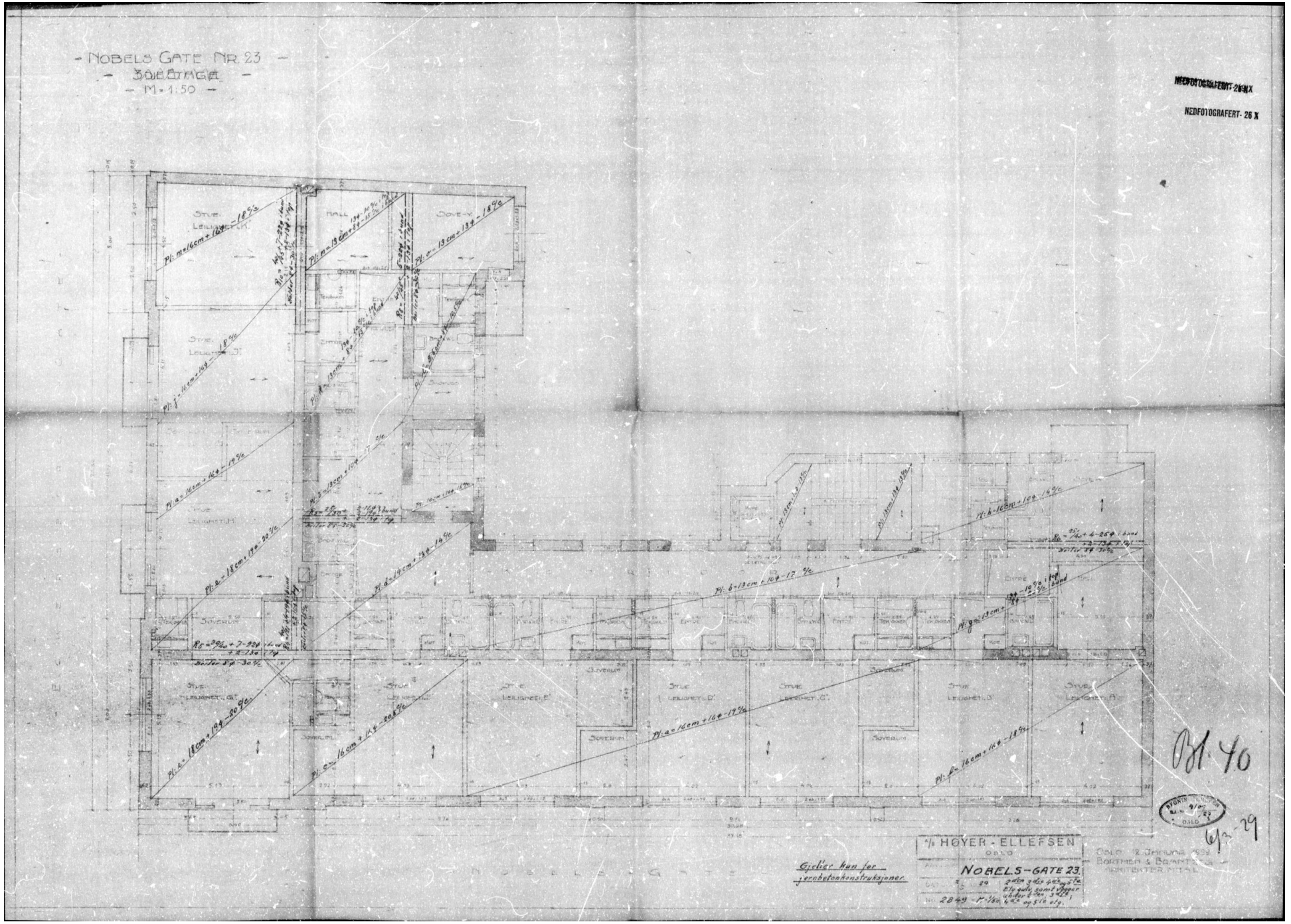
Eckersbergs gate er oparbeidet og har kantstenshøider: ved tomtens østre grense kote 23,03 og ved det brukne hjørne mot Nobels gate 22,61, mellemliggende stigning 1:49,76.

Regulerte høider i Nobels gate: kantsten ut for bygningens hjørne ved Eckersbergs gate kote 22,28, kantsten ut fra tomtens sønnre grense kote 21,18, mellemliggende stigning 1:33,8å.

Innerkant skal ligge ca. 0,1 m. høiere enn kantsten. Reg. høidetall er påskrevet med blått på bl.1.

Oslo reguleringsvesen den 3. september 1927.

O. Hjeldnes


- NOBELS GATE NR. 23 -
- 3DJE ETASJE -
- M = 1:50 -
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Bl. 70
Gjelder kun for jernbetonkonstruksjoner
NOBELS-GATE 23
Oslo 2. januar 1939
BORTHEN & BRANTZAEG
ARKITEKTER M.N.A.L.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heiskonsulenten AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN
seriksen@heiskonsulenten.no

Dato: 12112010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002690-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NOBELS GATE 23	Eiendom:	212/656/0/0
Tiltakshaver:	AS Nobels gate 23	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Søker:	Heiskonsulenten AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NOBELS GATE 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
AS Nobels gate 23, Nobels gate 23, 0268 OSLO, bjorn.andvig@sintefmrb.no


Frogner
Nobels gate
Eckersbergs gate
Hafrsfjordgata
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937,1.10.87
S-1732, 3.1.72
Byggeområde for
1.Ambassade
2.Bolig
S-3330,28.10.92
se reg.best.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262
Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nobels gate 23

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

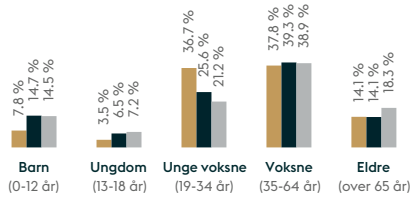
Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

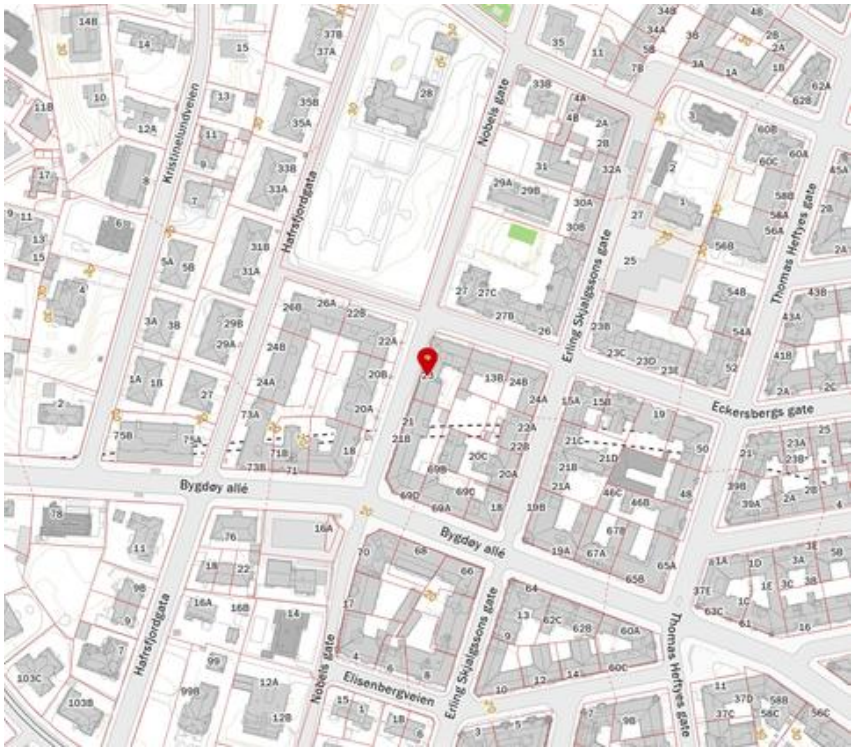
«Sentralt, med nærhet til alt jeg trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



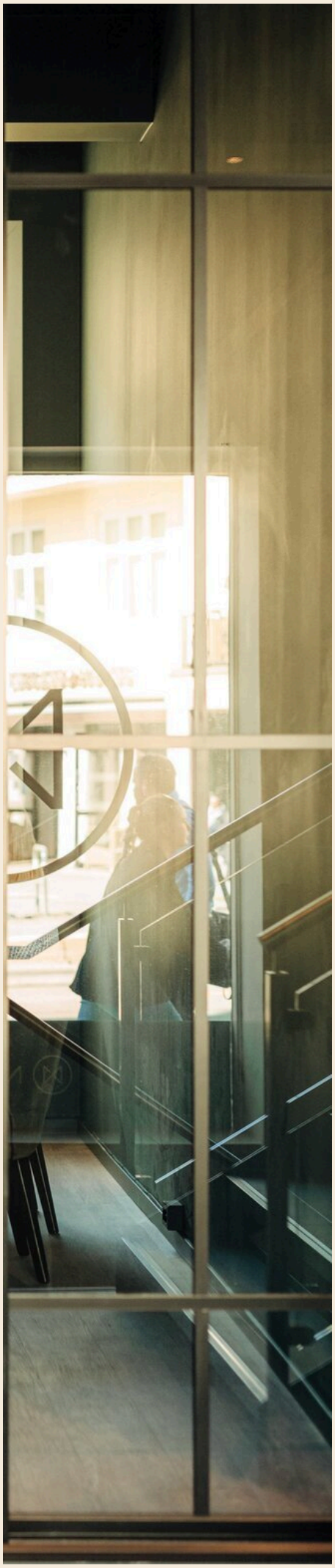
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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: 14-0365/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nobels gate 23 0268 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 656 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:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243