

Nobels gate 29A



Velkommen til

Nobels gate 29A



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Frogner

Elegant 4-roms leilighet i ærverdig bygård - Heis - Peis - Solrik balkong - Garasje m/lader - Sentralt, stille og rolig

Prisantydning	14 750 000,-
Fellesgjeld	3 155,-
Omkostninger	382 870,-
Totalpris	15 136 025,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 963,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1993

Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nobels gate 29A presentert av Nordvik.

Denne leiligheten kombinerer sentral beliggenhet med rolige omgivelser og en gjennomført estetikk. Her bor du i en av byens mest attraktive gater med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, samtidig som du kan nyte en fredelig atmosfære.

Planløsningen er svært praktisk, med heis direkte fra garasjen og hovedinngangen, noe som gir en smidig og komfortabel hverdag. Leiligheten ligger i andre etasje med fin utsikt og minimalt innsyn. Den lyse og romslige stuen har store vindusflater og en åpen løsning mot kjøkkenet. Herfra har du utgang til en overbygd balkong med gode solforhold, som skaper en lun uteplass og gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo lettvint med nærhet til "alt".

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 104 kvm: Entré/gang, 3 soverom, kjøkken, stue, bad, vaskerom og bod.

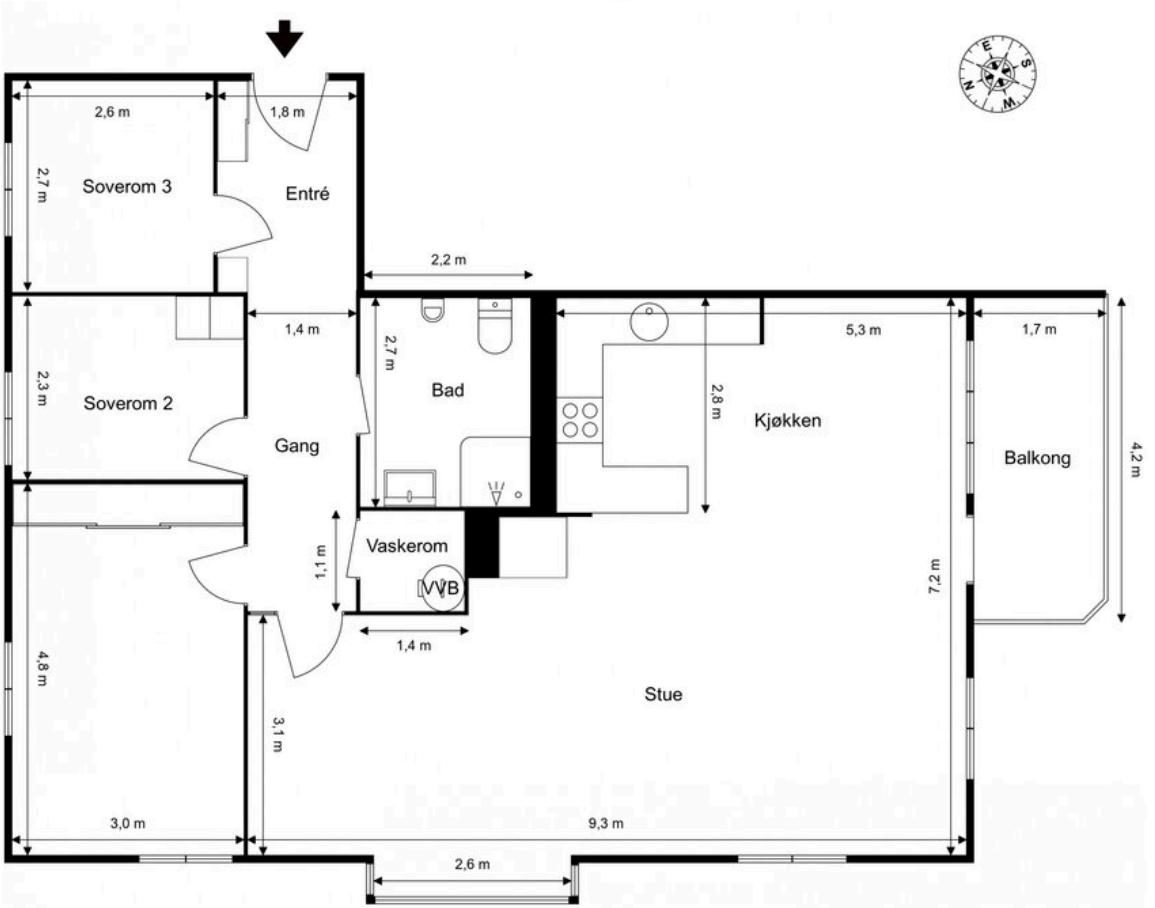
Ekstern bruksareal (BRA-E): Loftsbod merket med nummer "201".
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden, som er inkludert i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Boden eies ikke av den enkelte sameier, og bruken bestemmes av sameiet i fellesskap. Dette innebærer at sameiet kan vedta endringer i bruken av fellesarealet, noe som kan medføre at disposisjonsretten til boden opphører.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.03.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nobels gate 29 0268 Oslo

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


BY DESIGN


BY DESIGN










































201


ABL


29 A B


A





Ditt nye nabolag?

Leiligheten har en eksklusiv beliggenhet på fasjonable Frogner, et område kjent for sin vakre, tidstypiske arkitektur og elegante bygårdsstruktur. Her bor man i umiddelbar nærhet til byens beste fasiliteter, samtidig som gaten er rolig, med lite trafikk og få forbipasserende, noe som gir en følelse av å bo i en stille oase midt i byen. Området oppleves som trygt, med patruljerende politi og et velfungerende naboskap.

Området byr på flere populære bakerier og spisesteder hvor man kan nyte ferskt brød, kaffe og lunsj, samt pizza og vin på kveldstid. Blant annet finner du Kaffebrenneriet, Samson og flere innbydende lunsjsteder i nærheten. Dagligvarehandel, vinmonopol og postkontor ligger lett tilgjengelig. I Bygdøy Allé venter et spennende utvalg av motebutikker, interiørforretninger og spesialbutikker, inkludert den velrenommerte delikatesseforretningen Fjelberg Fisk & Vilt. Rett i nærheten ligger også Frognerveien, kjent for sine elegante butikker og spisesteder. Majorstuen med sitt brede utvalg av servicetilbud og handlegater ligger også i gangavstand.

For den som setter pris på rekreasjon og naturopplevelser, er Frognerparken et naturlig samlingspunkt – kun et steinkast unna. Parken rommer blant annet det ikoniske Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion, hvor man kan spille tennis om sommeren og gå på skøyter om vinteren. I sommerhalvåret er området spesielt vakkert med store kastanjetrær og frodige grøntområder. Bygdøy ligger også i umiddelbar nærhet og frister med flotte tur- og sykkelstier, samt populære badeplasser som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. Her finnes også en rekke kulturtilbud, blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Slottsparken og Uranienborgparken er begge innen gangavstand, og nærområdet byr på flere hyggelige gåturer, enten gjennom bakgatene til Vestkanttorget og videre til Hegdehaugsveien og Slottsparken, eller en lengre spasertur ned Bygdøy Allé og rundt Bygdøy.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med busser i Bygdøy Allé, trikker og busser

fra Frogner plass, samt T-bane fra Majorstuen. I tillegg er det tog- og flytogforbindelse fra både Nationaltheatret og Skøyen stasjon, samt taxiholdeplasser i Bygdøy Allé.

Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet ved Vigelandmuseet, i Vigelandsparken og i Monolittveien. Skoler i nærheten inkluderer Uranienborg og Skøyen skole, mens Frogner seniorsenter ligger kun 200 meter unna. For den treningsglade er Oslo Tennisklubb, Frognerbadet, Frogner stadion og Frognerkilen med båtplasser lett tilgjengelig. Nærområdet byr også på kulturtilbud som Gimle kino og Colosseum kino, samt et godt utvalg av frisører og skjønnhetssalonger.




FROGNER KINO


FROGNER ATRIUM
coop mega


VÍRKE
SUMO
Restaurant



Nobels gate 29A

Nabolaget Frogner - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	9 min 🚗 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Wang Toppidrett	18 klasser	24 min 🚶 1.7 km

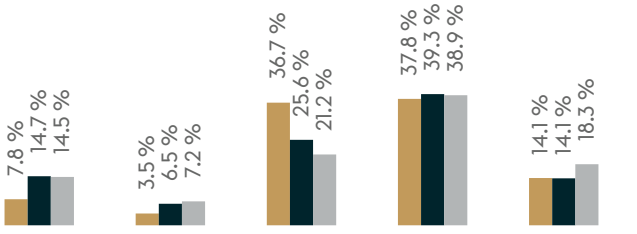
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	4 min 🚶 0.3 km
Frogner plass	Linje 12	6 min 🚶 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 5.4 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	1 min 🚶 0.1 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	2 min 🚶 0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	31 barn	7 min 🚶 0.6 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 85/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	12 min
EVO Sjølyst	15 min
SATS Sjølyst	15 min

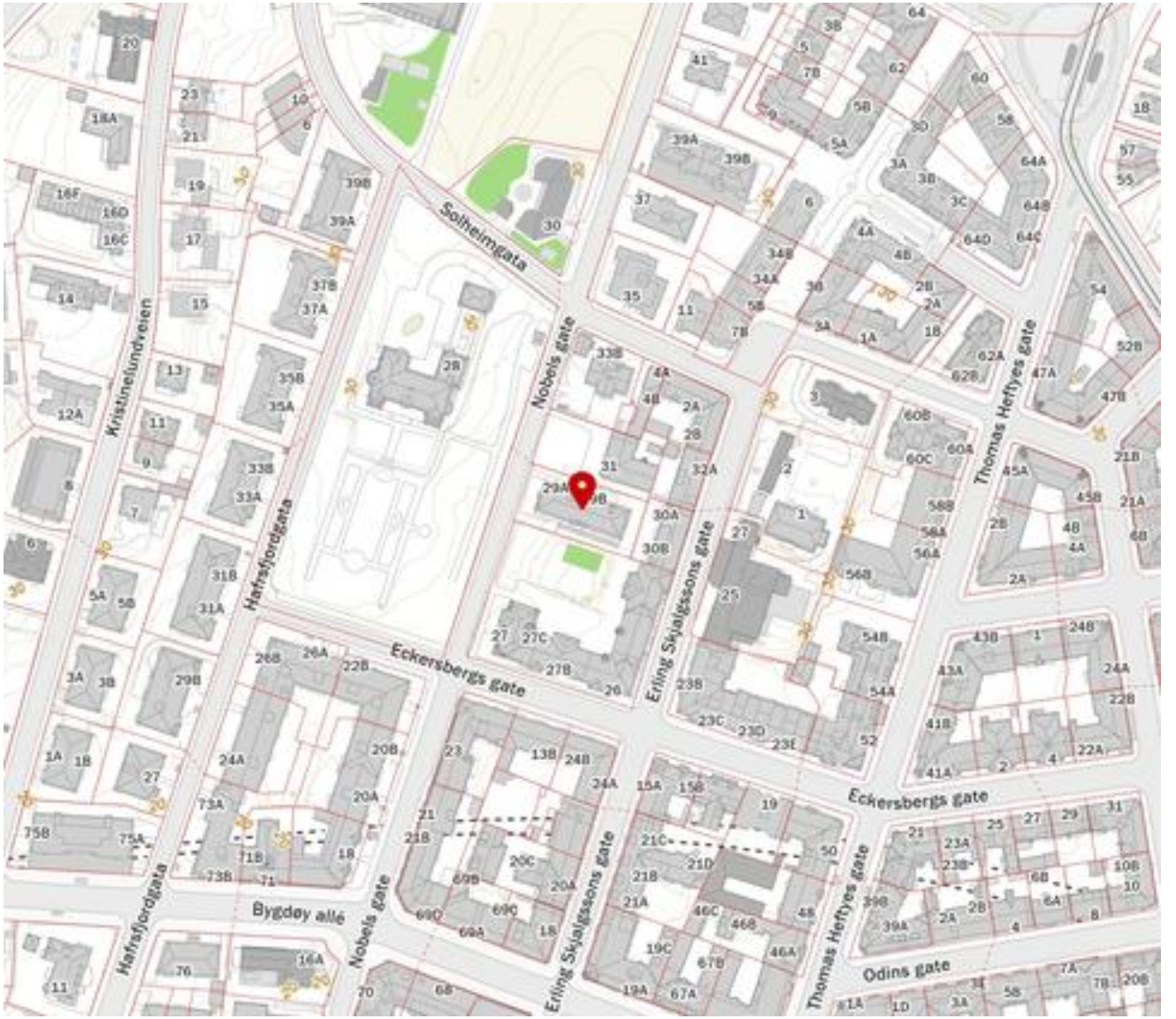
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2024

Informasjon

Nobels gate 29A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0002/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nobels gate 29A, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 661, snr 6 i Oslo kommune

Selger
Erik Eikeland

Kjøpesum og omkostninger
14 750 000,- (Prisantydning)
3 155,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 753 155,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet* (valgfritt))
368 820,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
370 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
382 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))
---
15 123 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
15 136 025,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

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
1993

Etasje
2

Antall soverom
3

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Entréen har et stilrent uttrykk og en romløsning som gir en god velkomstfølelse. Rommet er utstyrt med både en dobbel og en enkel skyvedørsgarderobe, noe som gir rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko. En panelovn sørger for jevn temperatur.
Overflater: Flislagt gulv, malte vegger i lyse, harmoniske farger og malt betong i

himling.

Stue
Boligen holder en gjennomgående god standard med stilrene innredninger og harmoniske fargevalg. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Stuen har en romslig utforming som naturlig fordeler seg mellom sittegruppe og spisestue. Et lekkert karnappvindu gir ekstra lysinnslipp og en hyggelig atmosfære. I hjertet av rommet finner du en elegant, plassbygget peis fra 2006, som både gir varme og tilfører en lun stemning. Overflater: Parkettgulv, malte vegger i tidløse og lune fargetoner, samt malt betong i himling.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygd balkong på ca. 7,3 kvm. Her kan du nyte solrike dager med utsyn til rolige omgivelser. Balkongen har flislagt dekke, sluk, balkongtrekk og malt jernrekkverk, samt markise, utelys og stikkontakt for økt komfort.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2015 og har en åpen løsning som skaper en naturlig overgang mellom matlaging og sosialt samvær. Det stilrene designet med innredning fra HTH gir et tidløst uttrykk, med hvite, glatte fronter og godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Benkeplaten i heltre tilfører varme og karakter, mens en elegant glassplate over benken beskytter veggene og reflekterer lys, noe som gir en luftig og romslig følelse.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn i praktisk arbeidshøyde, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen sørger for god ventilasjon. Den åpne løsningen gjør at kjøkkenet blir en naturlig del av stue- og spiseområdet, perfekt for både hverdagsliv og gjestfrihet. Overflater: Parkettgulv, malte vegger i en lys og delikat fargepalett.

Soverom
Leiligheten har tre innbydende soverom, alle med store vinduer som gir godt med dagslys, samtidig som rommene er skjermet mot direkte sollys både på dag- og kveldstid, noe som bidrar til en behagelig innetemperatur selv på varme sommerdager.

Hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe med speildør, som både gir praktisk oppbevaring og tilfører en følelse av mer romslighet. Rommet er også utstyrt med panelovn for jevn oppvarming. De to øvrige soverommene er fleksible i bruk og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har en lun og avslappende atmosfære som gjør dem til gode hvilesteder. Overflater: Parkettgulv, malte vegger i lyse toner og malt betong i himling.

Bad
Lekkert baderom med eksklusive overflater og moderne innredning. Rommet ble totalrenovert i 2006 og gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2015, hvor alle fliser ble fjernet og veggene fornyet.

Belysningen er gjennomtenkt med innfelte downlights i lyskasser langs taket, som gir en behagelig og stemningsfull belysning. Badet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygd sisterne, bidé, en stilren servant med skuffeinnredning, samt en stor speilflate med integrert belysning. Håndkletørker i krom sikrer lune håndklær, og gulvet har elektriske varmekabler for ekstra komfort.

Dusjsonen er avgrenset med elegante, innfellbare glassdører i herdet glass, og er

utstyrt med et moderne dusjarmatur. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon, og det gjennomførte materialvalget skaper et eksklusivt og stilrent bad.
Overflater: Flislagt gulv og vegger med store fliser i ekte marmor. Her er det benyttet Marex Carrera fra Flisekompaniet.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med en plassbesparende og funksjonell løsning. Rommet ble opprinnelig benyttet som WC, men ble i 2006 omgjort til et effektivt vaskerom. Her finner du opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, en varmtvannsbereder samt et oversiktlig rørfordelerskap. Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer god ventilasjon. Overflater: Flislagt gulv og vegger, samt malt himling.

Parkering

Leiligheten disponerer en lett tilgjengelig parkeringsplass i felles underliggende garasjeanlegg, merket som plass nummer 201. Det er montert elbillader på plassen. Kjøreadkomst til garasjeanlegget skjer via garasjeport, mens gangadkomst er mulig gjennom trapperom eller heis med utgang til det fri.

I tillegg er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser, og boligen omfattes av ordningen for beboerparkering.
- Bensin/diesel/hybridbiler: kr 5.950 per år
- Elbiler (helelektriske): kr 2.000 per år
- El-motorsykkel/el-moped: kr 1.000 per år
- Motorsykkel/moped: kr 2.950 per år

Mer informasjon om beboerparkering finnes på Oslo kommunes nettsider.

Modernisering og påkostninger

2019: Elbillader ble installert på garasjeplassen, med egen kurs opp til leiligheten.
2015: Kjøkkenet ble totalrenovert, og nytt HTH-kjøkken ble installert. Arbeidet ble utført av forsikringsselskapet i forbindelse med en vannskade i veggen mellom kjøkken og bad.
2015: Baderommet ble rehabilitert og oppgradert med marmofliser. Arbeidet ble utført av forsikringsselskapet i forbindelse med en vannskade i veggen mellom bad og kjøkken.
2010: Det ble lagt ny parkett i stuen og gangen, samt nye fliser i entreen.
2006: Baderommet ble totalrenovert, og WC-rommet ble omgjort til vaskerom.
2006: Det ble installert en innmurt peis i stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført arbeid på bad/våtrom flere ganger. Siste gang i 2015. Utført av Total Skadeservice AS. Da ble badet totalrenovert etter at man hadde oppdaget en lekkasje fra soilrør som lå mellom bad og kjøkken, da man pusset opp kjøkkenet i 2015. Dette var en forsikringssak som ble håndtert av Gjensidige som da var bygg forsikringsselskapet. Alt av vegger og gulv ble revet og bygget opp igjen. OSB-plater med 10mm BAC-board membranplater ble brukt på veggene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS i 2015. Se detaljer fra 1. Sveisemembran er også lagt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS i 2015. Se detaljer fra 1. og 1.1.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styrets leder har informasjonen relatert til endringer på bygget. Ildstedet i leiligheten ble endret i 2006. Vet ikke firmaets navn.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styrets leder har informasjonen relatert til endringer på bygget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt lys ved flere anledninger. Endret kjøkken og hvitevarer, komfyr, platetopp. Lagt opp ny kurs for elbil-lader i garasjeanlegget. Det har blitt brukt fagarbeidere, men dokumentasjon for arbeid før nåværende eiers overtakelse mangler. Samsvarserklæring foreligger for sist utført arbeid i 2025. Da ble det montert nye lamper i hvert soverom, nye lamper i stue og kjøkken samt byttet LED-driver og brytere på kjøkken. Arbeid utført av AKERSHUS INSTALLASJON AS, 21.02.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Vil tro dette har blitt gjort ved flere anledninger, men har ikke funnet dokumentasjon på dette.

4.2 Er det installert elbil-lader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble initiert og håndtert av styret i gården. Gjort i 2019 av El-entreprenør A/S Elektrisk. Installert elbil-ladere på parkeringsplassene i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS 2015, bad. Se over punkt 1 og 1.1. HTH kjøkken, 2015. Rørleggerarbeid i tilknytning til nytt kjøkken.

6. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Styret i gården gjør dette ved jevne mellomrom og gjør utbedringer når det trengs.

7. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Lekkasje i veggen mellom bad og kjøkken. Hele badet ble rehabilitert i 2015. Beskrevet tidligere i 1 og 1.1.

8. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det har vært lekkasje fra øverste balkonger i bygget da disse er bygget inn i fasaden. Det har da vært lekkasje fra fjerde etg ned til tredje etg.

Kjenner ikke til andre feil med bygget. Styret kan kanskje ha informasjon om ting som har trengt utbedring tidligere.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Lekkasje i veggen mellom bad og kjøkken. Hele badet ble rehabilitert i 2015. Beskrevet tidligere i 1 og 1.1.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Det har vært lekkasje fra øverste balkonger i bygget da disse er bygget inn i fasaden. Det har da vært lekkasje fra fjerde etg ned til tredje etg. Kjenner ikke til andre feil med bygget. Styret kan kanskje ha informasjon om ting som har trengt utbedring tidligere.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje i byggets 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong, med felles garasjeanlegg i kjelleren. Bærende konstruksjoner i betong, etasjeskille er et hullbetongdekke. Fasader er med malt murpuss. Taket er halvmalttak med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass i tillegg til 1 koblet ytterglass med rammer og karmer av tre, fra byggeår. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket tilfredsstiller krav ved oppføring, men er lavere enn dagens forskriftskrav (100 cm).
- Vinduer og dører: Isolerglassvinduer er eldre enn 30 år, noe som betyr at mer enn halve levetiden er oppbrukt.
- Baderom, overflater: Høydeforskjellen mellom sluk og gulv/membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Vaskerom, overflater: Samme avvik som for baderommet: høydeforskjellen ved sluk er mindre enn 25 mm.
- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt og overflater er gamle, og restlevetiden er usikker.

Rapporten viser generelt god tilstand på leiligheten, med kun noen moderate avvik (TG2) knyttet til balkongrekkverk, eldre vinduer, høydeforskjeller på våtromsgulv, og en planløsning som ikke samsvarer med opprinnelige tegninger. Det er ingen alvorlige avvik (TG3) eller ikke-undersøkte områder (TG-IU).

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den

tekniske tilstanden i rapporten.
Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, stekeovn, integrert platetopp, integrert kaffemaskin, fryseskap, kjøleskap. Alt er Miele og følger med.
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

Seksjonseiere kan fritt leie ut sin seksjon, men styret skal underrettes om alle leieforhold for å holde registeret oppdatert. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplass. Informasjonen som meldes til styret, skal inkludere leietakers navn, adresse/e-post og telefonnummer.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets husordensregler og for eventuelle skader eller ulemper leietakeren påfører sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på badet.
- Peis i stuen (2006)
- Panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 - 18 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 963,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 3 550,-
- Kabel-tv: kr. 413,-

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 715 664,-
Som sekundærbolig: kr 10 308 092,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nobels Gate 29, orgnr. 999006094

Om sameiet

Sameiet Nobels Gate 29 (GNR 212 / BNR 661) er et boligsameie med 20 leilighetsseksjoner samt 1 felles garasjeseksjon, registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999006094.

Sammendrag av vedlikehold og økonomi i Sameiet Nobels gate 29
Bygningen er nå 30 år gammel, og vedlikeholdsbehovet øker. I løpet av høsten 2024 ble samtlige vinduer og balkongdører malt, og dette arbeidet er ferdigstilt og betalt.

Sameiet har også inngått avtale om oppgradering av heisen, hvor fakturering skjer i tre omganger. Etter kontraktsinngåelse ble prosjektet utvidet til å inkludere utskifting av stoldører og oppgradering av heiskupéen. For seksjon 201 fordeler kostnadene seg som følger:

- Første faktura på kr. 14.974,- er betalt.
- Andre faktura på kr. 26.241,- forventes forfall i april/mai 2025.
- Sluttfaktura på kr. 26.696,- forventes forfall i mai/juni 2025.
- Totalt ubetalt beløp blir kr. 52.938,-.

Selger vil dekke kostnadene forbundet med heis prosjektet uavhengig av når overtakelsen blir.

Tallene er beregnet etter beste evne, men kan inneholde unøyaktigheter, spesielt med tanke på fakturaforfall som avhenger av fremdriften i prosjektet.

Fremtidige vedlikeholdsplaner inkluderer utskifting av den 30 år gamle avtrekksviften i garasjen, med en estimert kostnad på ca. 100.000 kroner. Videre planlegges skraping og maling av beslag på taket, sjekk av dreneringen på sydsiden, samt nødvendig utbedring. Regelmessig takvedlikehold er også aktuelt, og en rehabilitering av taksteinen og fornyelse av pappkledd skråtak på sydsiden av garasjetaket må forventes i løpet av de nærmeste årene. En generell oppgradering av fellesområder er på planleggingsstadiet.

Økonomi og fellesutgifter
Sameiet har bevisst holdt fellesutgiftene lave siden oppstarten i 1993, da bygningen krevde lite vedlikehold. Det er ikke opprettet et vedlikeholdsfond, da tanken har vært at seksjonseierne selv forvalter midler til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Dette systemet har fungert godt til nå, og det har ikke kommet inn forslag om endringer.

Lave fellesutgifter har blant annet vært mulig fordi sameiets grøntutvalg selv tar hånd om grøntarealene uten innleie av gartner, og styret utfører vaktmesteroppgavene. Det foreligger ingen konkrete planer om vesentlige økninger i fellesutgiftene, men budsjettet for 2025 er ennå ikke avsluttet. Eventuelle økninger vil i så fall trolig følge konsumprisindeksen. Sameiet har heller ingen planer om lånefinansiering av større vedlikeholdsprosjekter, da det foreløpig ikke er flertall for dette blant seksjonseierne.

Heisprosjektet:
- Oppstart er estimert til uke 17 i 2025.
- Arbeidsperioden er anslått til 3–4 uker.
- Kostnader og faktureringsplan er spesifisert i oversikten over.

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2024, opplysningene fra sameiet er fra 2023.

Resultat for 2023:
Selskapet fikk et resultat i 2023 på kr. 95.245,-. Styret anbefaler å overføre årets resultat til selskapets egenkapital.

Forretningsfører

Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 155,- pr. 31.12.2023

Sameiet har ingen lån pr. 09.01.2025.

Fellesformue
Kr 17 925,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 95 245. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 42 500.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påberegnes dugnad.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere/beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene dersom det kan medføre sjenanse for andre i gården.

Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Husdyreiere må også sørge for at det ikke blir unødig skittent i trappeoppgangene etter dyrets ferdsel.
Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 53977847

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 234 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygd balkong på ca. 7,3 kvm. Balkongen har flislagt dekke, sluk, balkongtrekk/duk og et malt jernrekkverk som rammer inn uterommet. Her er det installert markise, utelys og stikkontakt, noe som gjør balkongen både lun og funksjonell.

I sommerhalvåret nyter balkongen sol fra cirka kl. 10:00 til 19:00, med opptil 9–10 solfylte timer gjennom dagen. De store vinduene i stuen, vendt mot sør og vest, gir rikelig med dagslys og slipper solen inn helt til den går ned. Samtidig er soverommene skjermet fra direkte sollys på dag- og kveldstid, noe som sikrer en

behagelig temperatur, selv på varme sommerdager.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet, preget av vakker arkitektur med stukkatur, smijernsbalkonger og høye vinduer.

Barnehage/Skole/Fritid

Vigelandsparken barnehage
Schafteløkken Menighets barnehage
Nordraaksgate barnehage

Skøyen skole (1-7 kl.)
Uranienborg skole (1-10 kl.)
Majorstuen skole (1-10 kl.)
Ruseløkka skole (1-10 kl.)
Fagerborg skole (8-10 kl.)

Oslo Handelsgymnasium
Wang Toppidrett

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligblokk, datert 07.12.1994.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 23.03.2010.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 28.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Byggetegninger:
Det kan se ut til at enkelte endringer i romfordelingen ble gjort allerede under byggingen. Tegninger datert 30.03.1992 viser en annen planløsning enn dagens, hvor det opprinnelig var inngang til en bod fra et soverom samt et WC i gangen. Disse rommene er ikke inkludert i nåværende tegninger.

I seksjoneringsbegjæringen fra 23.04.1993 samsvarer planløsningen i stor grad med dagens utforming, men med noen justeringer. Veggen mellom stue og kjøkken ble delvis fjernet og redusert i størrelse, og det tidligere WC-rommet ble omgjort til vaskerom. Endringene var ikke søknadspliktige tiltak.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold, ta kontakt med megler eller søk opp saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Byggesaker
Erling Skjalgssons gate 25 – Oppføring av boligbygg

Saksnummer: 202310194 – Byggesak
Saks mottatt: 30.06.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse:
Søknaden gjelder en eiendom i bydel Frogner. Eksisterende bygg, Frognerhjemmet, skal rives og erstattes med et nytt boligbygg bestående av 19 leiligheter og fellesarealer. I tillegg planlegges et townhouse/byvilla over to etasjer, delvis integrert i terrenget ved foten av kollen mot Schafteløkken. Uteområdene vil opparbeides på nytt.

Totalt omfatter prosjektet et bygningsvolum på 6244 m^2 BRA, hvorav 3862 m^2 er boligareal.

For mer informasjon, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310194

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
12.11.1895 - Dokumentnr: 992830 - Bestemmelse om bebyggelse

07.04.1896 - Dokumentnr: 900617 - Bestemmelse om bebyggelse

23.06.1992 - Dokumentnr: 30997 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. utskillelse/bebyggelse.

23.04.1993 - Dokumentnr: 17248 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/2231

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse

og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 250,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 24 950,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Nobels gate 29A

Nobels gate 29A
0268 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1993
BRA: 109 m^2
BRA-i: 104 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	5	0	0

Supertakst
GNR: 212 BNR: 661 SNR: 6
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Nobels gate 29A
0268 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26089

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for utbedring av vannansamling på balkongen, men det anbefales å utbedre fall mot sluk når balkongen rehabiliteres ved en senere anledning. Vedlikehold av balkonger er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og er dermed samelets ansvar.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater kan restlevetiden på rommet være noe usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom stue og kjøkken ble delvis fjernet og halvert. Tidligere WC-rom ble gjort om til vaskerom. Endringene som ble foretatt er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.1.2025	**11.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Eikeland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis** Telefon: **+4794246240**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nobels gate 29A, 0268 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	661	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0203		

Byggeår: **1993**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i en etasje i byggets 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong, med felles garasjeanlegg i kjelleren. Bærende konstruksjoner i betong, etasjeskille er et hulbetongdekke. Fasader er med malt murpuss. Taket er halvmalttak med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass i tillegg til 1 koblet ytterglass med rammer og karmer av tre, fra byggeår. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Eieren opplyser at baderommet ble totalrenovert og at WC-rom ble gjort om til vaskerom. Det ble installert en innmurt peis i stuen.	Nei
2010	Det opplyses at det ble lagt parkett i stue og gangen, samt nye filser i entre.	Nei
2015	Eieren opplyser at både kjøkkenet ble totalrenovert og baderommet ble rehabilitert. Dette ble gjennomført i regi av forsikringsselskap i forbindelse med en vannskade i veggen mellom de to rommene.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Romhenvisningen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	109	104	5	0	7
Totalt m²	**109**	**104**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	104	104	0	Entre/gang, 3 soverom, kjøkken, stue og bad/vaskerom.	Bod.
Totalt m²	**104**	**104**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en loftsbod med BRA-e på ca. 5 m2 (med skråtak -gulvareal på ca. 8 m2). Boden er merket med nummer "201". Det opplyses at eieren har disponert boden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Sydvendt balkong på ca. 7,3 m2. Felles sykkelparkering i felles garasjeanlegg. Boenheten har tilhørende en lett tilgjengelig parkeringsplass/bilioppstillingsplass nummer 201 for en bil i felles underliggende garasjeanlegg. Det er montert el-billader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykkel/el-moped kr 1.000 og motorsykkel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en sydvendt, overbygd balkong i betong på ca. 7,3 m2 med tilgang fra stuen. Rekkverk med balkongtrekk/duk og malt jern. Det er installert markise, utelys og stikkontakt. Balkongen er flislagt og har sluk, men det er registrert høydeforskjell på ca. 6 mm mot midten av balkongen som forårsaker vannsamling ved regn eller snøsmelting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for utbedring av vannansamling på balkongen, men det anbefales å utbedre fall mot sluk når balkongen rehabiliteres ved en senere anledning. Vedlikehold av balkonger er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og er dermed sameiets ansvar.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i tillegg til 1 koblet ytterglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er energiglass fabrikk stemplet 2/1992. Vinduskarmer ble utvendig overflatebehandlet senest i 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke

Etasjeskille er et hulldekke.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Plassbygd peis, montert i stuen.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det ble i 2006 installert en innmurt, plassbygd peis.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Glassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeplate i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde i høyskap), kaffemaskin og oppvaskmaskin. Frittstående vinskap, kjøleskap og frys. Samtlige hvitevarer er fra Miele. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Veggen mellom stue og kjøkken ble delvis fjernet og halvert. Tidligere WC-rom ble gjort om til vaskerom. Endringene som ble foretatt er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken i 2015.

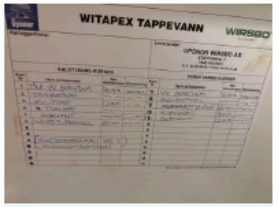
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

6.8 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.



Kursfortegnelse vannfordeling.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

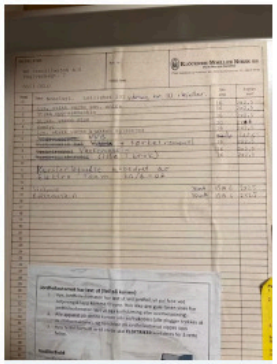
Oppsummering av vannledninger TG-1

Stoppekran er plassert i underskap vask på kjøkkenet, ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet i forbindelse med etablering av vaskerom i 2006 og renovering av kjøkken i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
147 lt	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder er plassert i rom med sluk.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert på loftet. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Anlegget blir vedlikeholdt av sameiet.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.12 Våtrom: Baderom



Hjelpesluk (med avregning i hovedsluk) plassert i dusjsone.



Baderomssluk plassert i gulv ved klosett.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende entre/gang mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eieren opplyser at badet ble totalrenovert i 2006 og at i 2015 ble badet rehabilitert med bl.a. at alt av fliser ble fjernet og vegger tatt ned. Det ble satt inn nye typer plater i veggen/veggene. Klosett, bide og vask ble beholdt mens dører til dusj ble byttet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er installert baderomsluk og en hjelpesluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, bide, håndkletørker og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og delvis nedsenket himling med lyskasser i overgang vegg/tak for downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra entre/gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Sluklåsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

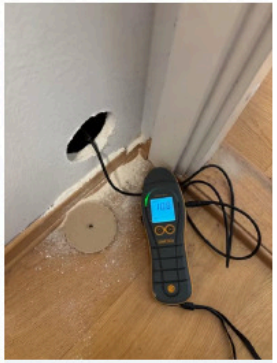
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Vaskerom



Sluk plassert ved vaskemaskin og varmtvannsbereder.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet var tidligere WC-rom, ble gjort om til vaskerom i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater kan restlevetiden på rommet være noe usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er et vaskerom. Det er installert opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra gangen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

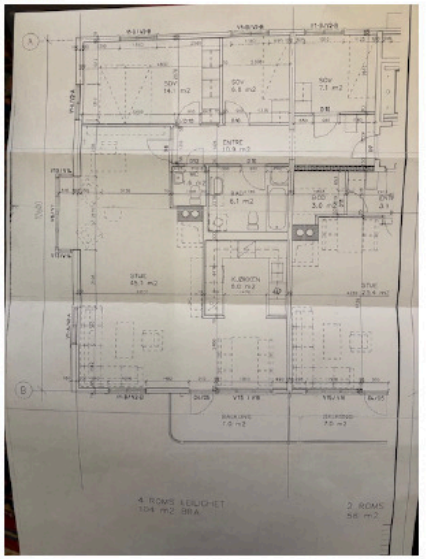
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eikeland, Erik	9578-5999-4-1933900	2025-03-14 18:37:48

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
33-0002/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nobels gate 29A, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Erik Eikeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2024

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: 1445607
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført arbeid på bad/våtrom flere ganger. I 2006 ble badet totalrenovert. Siste gang i 2015. Utført av Total Skadeservice AS. Da ble badet rehabilitert etter at man hadde oppdaget en lekkasje fra soilrør som lå mellom bad og kjøkken, da man pusset opp kjøkkenet i 2015. Dette var en forsikringssak som ble håndtert av Gjensidige som da var bygg forsikringsselskapet. Alt av vegger og gulv ble revet og bygget opp igjen. OSB-plater med 10mm BAC-board membranplater ble brukt på veggene. Nye marmorfliser ble brukt på vegger og gulv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS i 2015. Se detaljer fra 1. Sveisemembran er også lagt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS i 2015. Se detaljer fra 1. og 1.1

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styrets leder har informasjonen relatert til endringer på bygget. Ildstedet i leiligheten ble endret i 2006. Vet ikke firmaets navn.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styrets leder har informasjonen relatert til endringer på bygget.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt lys ved flere anledninger. Endret kjøkken og hvitevarer, komfyr, platetopp. Lagt opp ny kurs for elbil lader i garasjeanlegget. Det har blitt brukt fagarbeidere, men har ikke dokumentasjon på arbeidet før jeg ble eier. Jeg har bare samsvarserklæring på sist utført arbeid i 2025. Da ble det montert nye lamper i hvert soverom, nye lamper i stue og kjøkken samt byttet LED driver og brytere på kjøkken. Arbeid utført av AKERSHUS INSTALLASJON AS, 21.02.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vil tro dette har blitt gjort ved flere anledninger, men har ikke funnet dokumentasjon på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble initiert og håndtert av styret i gården. Gjort i 2019 av El-entreprenør A/S Elektrisk. Installert el-bil ladere på parkeringsplassene i garasjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS 2015, bad. se over punk 1 og 1.1. HTH kjøkken, 2015. Rørleggerarbeid i tilknytning til nytt kjøkken

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: Ingen endring er gjort på bygget utifra det jeg vet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal

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

Ja

Beskriv: Styret i gården gjør dette ved jevne mellomrom og gjør utbedringer når det trengs.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Leiligheten ligger i andre etasje i en gård som har garasjeanlegg under første etasje.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i veggen mellom bad og kjøkken. Hele badet ble rehabilitert i 2015. Beskrevet tidligere i 1 og 1.1

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: Nei. Det er ikke og skal heller ikke ha vært problemer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje fra øverste balkonger i bygget da disse er bygget inn i fasaden. Det har da vært lekkasje fra fjerde etg ned til tredje etg. Kjenner ikke til andre feil med bygget. Styret kan kanskje ha informasjon om ting som har trengt utbedring tidligere.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette. Det er ventilasjonsanlegg som har blitt utbedret tidligere av styret i gården.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, kjenner ikke til dette. Leiligheten ble kjøpt da bygget var nytt og har ikke skiftet eier før jeg arvet det i desember 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler 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: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen heftelser

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ikke

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0002/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eikeland, Erik	2025-03-14

Identifikasjon

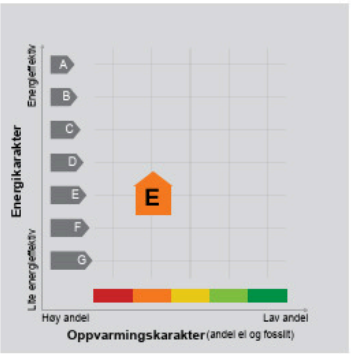
bankID Eikeland, Erik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nobels gate 29A
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	661
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81130043
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-73268
Dato	30.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 795 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

NORIAN

Asker Eiendomsmegling AS
Knud Askers vei 26A
1383ASKER

Deres ref.: 33-0002/25
Vår ref.: 591-1-06/8509
Dato: 09.01.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Nobels Gate 29.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Nobels Gate 29**
Organisasjonsnummer:	999006094
Gårds- og bruksnummer:	212 / 661
Seksjons-/andelsnummer:	06
Adresse:	Nobels gate 29A, 0268 OSLO
Eier/medeier:	Eikeland DBO, Ada Oddbjørg Eikeland DBO, Hans

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV	413,00
Felleskostnader	3 550,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 3 963,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:	**kr. 3 155**
Andel formue pr. 31.12.2023:	kr. 17 925

Se siste ligningsopplysninger per 31.12.2023 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet har ingen lån per 09.01.2025

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei - melding til forretningsfører.
Utleie:	Ja, se §2.3, ledd 2, i sameiets vedtekter.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 53977847 If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP4902860.1.3
Dyrehold:	Ikke forbud - se for øvrig pkt. 8 i husordensregler.
Parkering:	Parkeringsplass i fellesgarasjeanlegget. Garasjeanlegget er en egen seksjon, seksjon nr. 21. Hver seksjon eier en ideell andel av garasjeseksjonen.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarmming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	- 2018: Vedlikehold balkonger - 2016: nytt porttelfonanlegg og utskifting takvinduer

NORIAN

Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører - Norian Eiendomsforvaltning.
Skilt:	Bestilles av styret.
Øvrig informasjon:	Årsmøtet 2022 vedtok at styret utreder oppgradering og modernisering av fellesarealer.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 09.01.2025:	kr. 3 963,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Karsten Haukeli
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NOBELS GATE 29

Vedtatt i årsmøte den **29. mai 2024**
I medhold av lov om eierseksjoner
01.01.2018 og 01.07.2018

Sameiets navn er Sameiets Nobels Gate 29, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 661 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. april 1993.
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon og fordeler seg slik:

Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Sameiebrøk
1	101	104/2204
2	102	56/2204
3	103	90/2204
4	104	83/2204
5	105	83/2204
6	201	104/2204
7	202	56/2204
8	203	90/2204
9	204	83/2204
10	205	83/2204
11	301	104/2204
12	302	56/2204
13	303	90/2204
14	304	83/2204
15	305	83/2204
16	401	91/2204
17	402	86/2204
18	403	108/2204
19	404	98/2204
20	405	73/2204
21	Garasje	500/2204

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet unntatt ved arv eller forskudd på arv til livsarvinger (ref. kap. 5§23)
Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner (ref. kap. 5§24) i Lov om eierskeksjoner.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, slik at styret til enhver tid har oppdatert register.

Ved overdragelse av garasjeseksjon uten i forbindelse med overdragelse av leilighetsseksjon, skal styret informeres i forkant av et eierskifte, slik at samtlige sameiere gis anledning til å by på og kjøpe garasjeplassen i konkurranse med eksterne interessenter. Dette er ikke til hinder for at seksjonseier kan overdra plassen til den man måtte ønske.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken..

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet innbetales sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20 000,- i hver seksjon som sikkerhet for dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første og senere tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) alle vinduer og ytterdører som vender mot fellesareal eller på fasade er sameiets oppgave å vedlikeholde. Alt som vender inn mot seksjonen er sameiers ansvar å vedlikeholde.
j) balkongens indre flater, herunder skillevegger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassering og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Hver leilighet er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget som ble installert da bygget var nytt i april 1993. Med mindre det er installert stengespjeld i røret fra friskluftinntaket, skal ventilasjonsanlegget alltid være slått på. Det er kun tillatt å slå anlegget av i forbindelse med rengjøring og annet vedlikehold. Enhver modifikasjon,

endring eller hel utskiftning av ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet skal godkjennes at styret på forhånd.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier f.eks. leietager.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) konstituering
b) behandle styrets årsberetning
c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremkommer. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at skal ha flere medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. juni 2018 og 1. juli 2018.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NOBELS GATE 29 OSLO

Sist endret på årsmøtet 2021

Vårt sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og at man ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. En bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

Brennbar veske må kun lagres i mindre mengder og oppbevares i godkjent emballasje.

Eksplosiver kan medføre eksplosjonsfare og må ikke lagres i leilighetene, i boder eller i garasjeanlegget.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Det er forbudt å røyke på fellesaler

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter **kl 23.00.** Skal lydkilder brukes før eller etter disse klokkeslettene, må de ikke sjenerer de andre beboerne.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor eller lignende før kl. 08:00 og etter kl. 17:00. Det vil si: arbeider som krever bruk av slikt utstyr, skal bare foregå innenfor en normal arbeidsdag fra mandag til fredag. Dersom eier/beboer utforer oppussingsarbeid i leiligheten, **skal** vedkommende informere sameiets styre om dette. I alle tilfeller skal beboerne varsles om dato og klokkeslett for når arbeidene skal pågå om dagen, og det skal angis over hvor lang periode arbeidet vil vare.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leilighetene som kan medføre sjenanse for andre beboere, skal det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre seksjonseierne i huset må samtykke.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leilighetene er den enkelte sameiers ansvar. Dette inkluderer også vannkraner, WC, oppvask- og vaskemaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg, og som derved hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rørledninger og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameier ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til leiligheten er.

Vannrør/ledninger til vaskemaskin og oppvaskmaskin **bør** ha stoppekran som stenges etter hver bruk av maskinen.

1.8 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Vær obs på at stor belastning på skjøteledninger også kan forårsake brann.

1.9 Fellesanlegget for kabel og nett

Anlegget skal benyttes i henhold til bruksanvisningen fra nettselskapet

1.10 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller balkongdører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

Røyking på balkonger bør ikke være til sjenanse for andre beboere.

1.11 Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget som ble installert da bygget var nytt i april 1993. Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Med mindre det er installert stengespjeld i røret fra friskluftinntaket, skal ventilasjonsanlegget alltid være slått på. Det er kun tillat å slå anlegget av i forbindelse med rengjøring og annet vedlikehold. Enhver modifikasjon, endring eller hel utskifting av ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet skal godkjennes av Styret på forhånd.

1.12 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte sameier/ beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av dette.

1.13 Grilling

Det er tillatt å benytte grill på balkong eller terrasse dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE/UTLÅN AV LEILIGHET/GARASJE

2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må **på forhånd** sendes styreleder, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i huset. Dette gjelder også ved utleie/utlån av garasjeplass. Informasjonen skal inkludere leietagers navn, adresse/e-post og telefonnummer.

2.2 Ansvar

Sameieren har ansvar for alle skader og ulemper som påføres sameiet av leietakeren. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.
Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes rene slik at smuss ikke renner nedover til balkongen under i regnvær. På vinterstid når det ligger snø på balkonggulvene, må den fjernes snarest.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å gi tilgang til maling av de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongene.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

Sameiere/beboere oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret oppfordrer sameierne til å delta på dugnad.

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, sko, søppel, møbler og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene. Sykler oppbevares i egen sykkel-bod i garasjen.

Sameiet vedtok på årsmøtet torsdag 22.4.2010 at det **ikke** skal oppbevares private eiendeler på fellesarealer. Det er spesielt viktig at trappeoppgangene som utgjør vår rømningsvei, ikke blokkeres og derved vanskeliggjør rask rømning fra leilighetene og ut i det fri.

Imidlertid kan familier med små barn oppbevare **én barnevogn** i hvert inngangsparti.

4.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Lagring i fellesrom

Styret kan i forbindelse med dugnader forlange at sykler i garasjen skal merkes, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

4.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder, på loft og i kjeller/garasje er ikke tillatt.

4.5 Barns lek

Trappeganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

4.6 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper/snusposer eller lignende på sameiets fellesarealer.

4.7 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trapper, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.8 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte sameiers oppgave.

4.9 Dører mellom trappeoppgang og korridor. Vinduer i trappeoppgang

Dører mellom korridor og trappeoppgang skal holdes lukket av brannsikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppganger skal holdes lukket i kalde perioder.

Rengjøring av dører og vinduer gjøres på dugnad

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn. Når noen ringer på ved inngangsdørene, må en ikke åpne uten at en vet at vedkommende kan slippes inn i bygget.

Rengjøring av ytterdører og garasjedører gjøres på dugnad.

5.2 Elektriske tavler

Dørene til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen for man kjører videre, og at ingen uvedkommende slipper inn.

5.4 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplanting

Vegetasjonen og beplantningen må vernes.

6.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter etc.

6.3 Bilkjøring

Bilkjøring inn til inngangsdørene er ikke tillatt unntatt i tilfeller hvor dette er absolutt nødvendig, for eksempel ved syketransport, henting/bringing av eldre som er dårlige til beins eller ved transport av tunge gjenstander.

6.4 Parkering

Parkering er ikke tillatt på sameiets adkomstveier.

7. SØPPELKASSER

7.1 Søppelkasser

Kun ordinært husholdningsavfall skal kastes i søppelcontainerne, og det må være godt innpakket.

Vi har to containere (2 x 660 liter) for blandet husholdningsavfall og to containere (2 x 660 liter) for papiravfall. På innkastlukene er det vist hvilke avfall som kan kastes i vedkommende container.

Alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimum for ikke å fylle unødvendig opp i containerne.

Husk avfallssortering.

7.2 Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i husholdningsavfalls-containerne (Farlig avfall som: rester av maling, lakk, beis, lim, sparkel, fugemasse, silikon, akryl og ulike typer ekspansjonsskum, rengjøringsmidler, batterier, lysstoffrør/sparepærer/lyspærer, spraybokser, løsemidler, plantevernmidler, småelektriske apparater og lignende) må beboerne selv sørge for å få levert på egnete miljøstasjoner.
Containere for spesialavfall som glass og metal, finnes i Solheimgata 2.

8. HUSDYRHOLD

8.1 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere/beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

8.2 Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene dersom det kan medføre sjenanse for andre i gården.

8.3 Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Husdyreiere må også sørge for at det ikke blir unødig skittent i trappeoppgangene etter dyrets ferdsel.

Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

8.4 Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

9. ANSVARSFORHOLD

Sameieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen.

Rev.: 01.11.24 B

PROTOKOLL

Fra ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Nobels gate 29, onsdag 30.10.24, kl. 18:00,

Frogner Seniorsenter, Zahlkasserer Schafts Plass 3, 0267 OSLO.

0: Konstituering

0.1 Valg av møteleder
Vedtak: Karsten Haukeli

0.2 Valg av prokollfører

Vedtak
Harald Løberg

0.3 Registrering av stemmeberettigete

Det var 9 seksjonseiere til stede, og 9 seksjonseiere.hadde sendt fullmakt.
2 seksjonseiere var ikke til stede og hadde heller ikke sendt fullmakt. Totalt 18 stemmeberettigete.

0.4 Valg av seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak
Matias Engedal

1: Skal kostnadene til oppgradering av heis fordeles basert på sameierbrøken eller etter nytte?

1.1 Vedtak
Kostnadene skal fordeles etter sameierbrøken. Det var 16 stemmer for og 2 stemmer mot.

Vedtaket var omdiskutert, fordi seksjonseiere i oppgang B mente at de hadde svært lite nytte av heisen. Det ble også nevnt at ringetablået i oppgang A også burde betjene oppgang B slik at deres besøkende også kan benytte heisen.

2: Skal finansiering skje via innbetalinger fra seksjonseierne eller via banklån i sameiets regi?

2.1 Vedtak
Finansiering skal skje via innbetalinger fra seksjonseierne. Det var 18 stemmer for og 0 mot.

Låneopptak for et sameie er dyrt fordi sameiet ikke har verdier, og det kan derfor ikke stille garanti. Dette medfører en tilleggsrente på rundt 2 prosent. I tillegg vil dette være et solidarisk lån, som medfører at seksjonseierne i fellesskap må dekke kostnadene til den eller de som ikke betaler.

3: Oppgradering av heiskupeen?

3.1 Vedtak
Heiskupeen oppgraderes samtidig med den tekniske oppgraderingen. Det var 13 stemmer for og 5 mot.

Vedtaket var omdiskutert fordi noen syntes det ble vedtatt for mange prosjekter som medfører for store utlegg over kort tid.

Et annet innspill var at oppgradering av oppgangene burde vært prioritert foran oppgradering av heiskupeen, og at dette eventuelt kunne gjennomføres på et senere tidspunkt..

4: Endringer underveis i prosjektet.

4.1 Vedtak pkt. a, b og c

Kostnadene knyttet til merverdiavgift, skifte av heisheisdører og oppgradering av heiskupeen ble godkjent/tatt til etterretning av årsmøtet.

Kostnadsøkningene var omdiskutert og styret v/formannen fikk kritikk for at spørsmålet omkring merverdiavgit var oversett og ikke sjekket grundigere på et tidligere tidspunkt.

Merverdiavgiften var ikke spesifisert i tilbudet fra Kone og fremkom først i bestillingsbekreftelsen og endelig ved fakturering av de første 33% av kontraktsummen.

Både Kone og styret beklaget glippen.

Kone vil ikke fakturere de første 33% av disse tilleggskostnadene, men inkludere 50% i 2. delfaktura for hovedprosjektet og resterende 50% i 3. delfaktura som også er sluttfaktura.

5: Var malingsprosjektet og heisprosjektet nødvendige?

5.1 Vedtak
Ja – vedtatt/tatt til etterretning av årsmøtet.

6: Informasjon om anbudsprosessen for begge prosjekter.

6.1 Orientering
Det var enighet blant sameierne om at det for ettertiden skulle etterstrebes og hente inn min. 3 pristilbud.

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda89
Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda89

HEIS
Det ble innhentet 1 tilbud på heisoppgraderingen.

Anbudsprosessen ble omdiskutert, fordi sameiet har hentet inn kun ett tilbud. Kone / Arild Andersen mente at, han med sin bakgrunn som tidligere heiskonsulent, kunne bekrefte at prisen lå på et normalt eller på et markedsmessig riktig nivå.

Det ble av enkelte sett på som et ikke tilfredsstillende svar.

Kommentarene fra styret var at å hente inn tilbud fra andre heisleverandører, ikke ville være en garanti for å få en funksjonsdyktig heis til lavest mulig pris.

Det er greit dersom heisen skulle totalrenoveres, men det er ikke greit ved en oppgradering.

Oppgradering medfører at nye deler skal tilpasses en eksisterende heis, som i dette tilfellet er levert av Kone.
Dersom det monteres komponenter eller styringssystemer, som ikke er originale deler fra Kone, og som ikke er kompatible med Kone`s systemer, vil det være krevende å definere så klare grensesnitt at man senere unngår diskusjoner om ansvar og garantier.

En evt. ny heis ville kostet ca. 60 % mer enn den foreslåtte oppgraderingen.

MALERARBEIDER
For de utvendige malerarbeidene ble det hentet inn 2 tilbud. Flere ble forespurt, men avslo eller kom ikke tilbake.

De 2 forespurte var BS Bygg AS og Malercompagniet AS
Tilbudet fra BS Bygg var på kr. 473.375,- inkl. mva. og fra Malercompagniet kr. 382.562,50 inkl. mva., altså en differanse på kr. 90.812,50.

Opsjonen, som gjelder skraping/børsting og maling av beslag på taket , er ikke kommet til utførelse pga. manglende oppstillingsplass for lift.
Begge tilbudene vedlegges protokollen.

Under dette punktet ble det diskutert om sameiet burde opparbeide en buffer, ved for eksempel at sameierne betaler inn et beløp tilsvarende 2 til 4 måneders felleskostnader.
Dette vil sikre sameiet en likviditetsreserve i tilfellet uforutsette utgifter eller forsinket eller manglende innbetaling av felleskostnader fra en eller flere seksjonseiere.
Styret sørger for at dette kommer på agendaen og blir drøftet neste ordinære årsmøte. (våren 2025).

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda89

7: Utskifting av 30 år gamle ventilasjonsaggregater.

7.1 Vedtak
Punktet utgår fordi denne saken har pågått over lang tid og håndteres fortløpende i samarbeid med vår advokat.

Oslo: .....

.....	.....
Karsten Haukeli	Matias Engedal
Møteleder	Protokollvitne.

Vedlegg: Tilbudene fra Malercompagniet AS og BS Bygg AS

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda89

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-b69c-c42dda4fda99

MALER Compagniet

StartBANK

Godkjent bruksrådet

FFV

Att: Harald Løberg
Firma: Sameiet Nobels gate 29
Adresse Nobels gate 29
Post: 0268 Oslo
Vedr: **Maling av vinduer Nobels gate 29,Oslo**

Tilbud dato 25.03.2024
Varighet: 30 dager
Type: Regulert
Vår.ref: S.Aastad.
Gyldig til

POST	DETALJER	Enh	Antall	Pris	SUM
1	**Beskrivelse av malerarbeider , vinduer Nobels gate 29**				
1.1	Alle vinduer rengjøres,før nødvendig skraping og				
	og mattsliping. Deretter påføres visir grunnolje på felter				
	med bart trevirke .				
	Vinduene males 2 strøk med Jotun Drygolin dør & vindus				
1.2	maling i ønsket farge. Pris ink matriell.				
	NB ! Vinduer males i lukket tilstand.				
1.3	**Samlet pris alle 4 sider :**	RS	1	217 320,00	**217 320,00**
1.4	Lift til arbeider , 20 dager a 3.000 eksl.mva	RS	1	######	60 000,00
1.5	**Opsjon : Tømrerarbeider (føres ikke til sum)**				
	Utføres mot medgått tid og matriell iht bilag.				
	Pris pr time eksl.mva	T	1,00	720,00	
	Estimert omfang tømrer ca 40 timer + matriell.				
1.6	**Maling av sorte beslag , balkongside/hage :**				
	Rengjøres,mattslipes , grunning bart stål samt påføring				
	av 2 strøk pansarol el tilv kvalitet.	RS	1,00	18 750,00	
1.5	**Rigg/drift byggeplass :**				
	Spisebrakke ,avfallsbehandling, hms , adm,				
	transport lifter,drivstoff .	RS	1,00	28 730,00	28 730,00

Netto	kr 306 050,00
Avgift(Mva)	kr 76 512,50
SUM	**kr 383 012,50**

MALERCOMPAGNIET OSLO AS
Kjelsåsveien 132
0941 Oslo

MALER Compagniet
EN DEL AV FASADGRUPPEN
Kjelsåsveien 132, 0491 Oslo
Tlf. 23 39 18 00
Org.nr. 990 992 482

Utstedt av: Svein Aastad

BS BYGG AS
Byggearbeider og rehabilitering

Sameiet Nobels gate 29
Att. Karsten Haukeli og Harald Løberg

Rælingen; 14.02.2024

Pristilbud på utvendig malerarbeid

Vi viser til forespørselen på utvendig malerarbeid og kan tilby følgende:

1. ***Rigg og drift***
   a. administrasjon
   b. lift eller stillas
   c. transport av materialer
   d. bortkjøring av søppel
   e. parkering
2. ***Maling av dører og vinduer – total ca. 160 stk***
   a. Demontering av sidelister og montering av nye, ferdig malt (grunnet bakside) inkl. fuging mot fasade
   b. Vask /skraping
   c. 2 strøk maling

Vi kan utføre dette arbeidet for 378 700,- eks mva

Skraping, grunning og maling av beslag estimerer vi på ca. 50 000,- eks mva

Kommentar:
1. Byggherren står for: strøm , vann og parkeringsplass
2. Vi forutsetter at mengder reguleres etter felles oppmåling før oppstart.
3. Vi forutsetter at vi får tillatelse å stå med lift hos nabogård

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-b69c-c42dda4fda99

Blomstervegen 1
2005 Rælingen
Org. nr.: 911 564 386
Kontonr.: 1286 48 71605
E-mail: post@bsbygg.no
Mobil: +47 954 82 893

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda99

2024-11-01 14:01:26 UTC+00:00
Matias Engedal
bankID
NO BankID - 9a27cfa3-6a00-4b7f-a2c1-82b620a89427

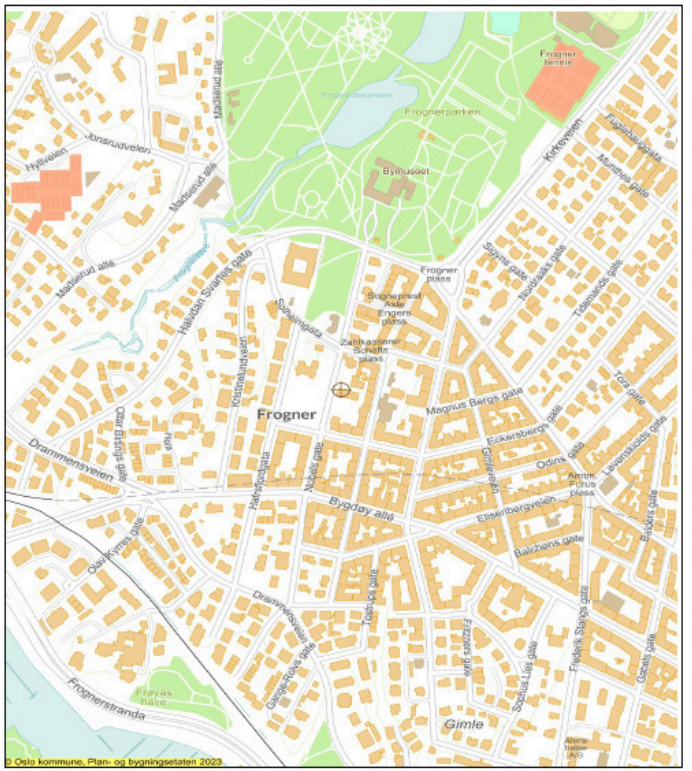
2024-11-01 14:07:08 UTC+00:00
Karsten Haukeli
bankID
NO BankID - c5c9fe9c-cf02-4f24-9cd3-441728258e01

Document ID: 5799fd01-2ba0-4496-bc9c-d42ddadfda99

Oversiktskart

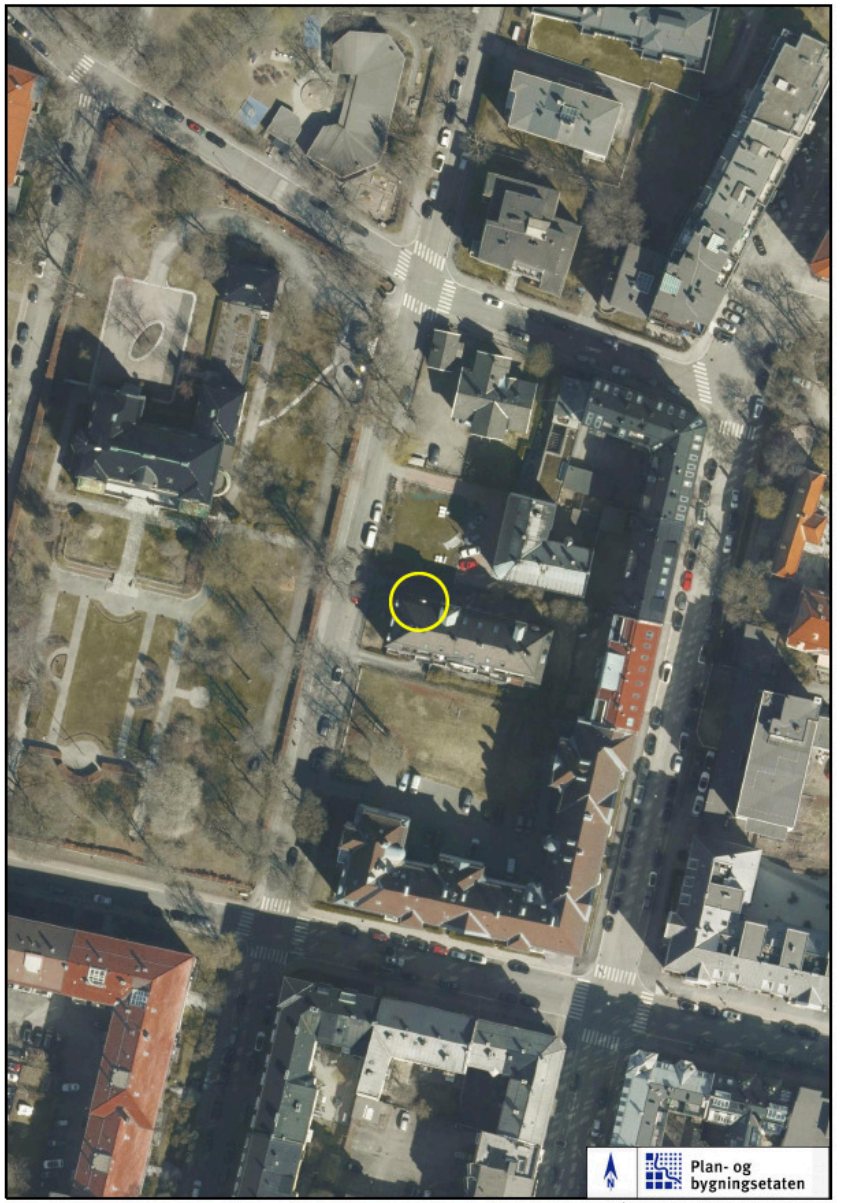
Adr.: Nobels gate 29 A
Gnr bnr : 212 / 661

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 06.01.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Nobels gate 29 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.01.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mette Schjelderup Aaslestad
NOBELS GATE 29A

Dato: 06.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503308
8231280

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 661

Vi viser til bestilling av 20250106 for NOBELS GATE 29A.

GNR. 212 BNR. 661

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1894.

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

1218 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

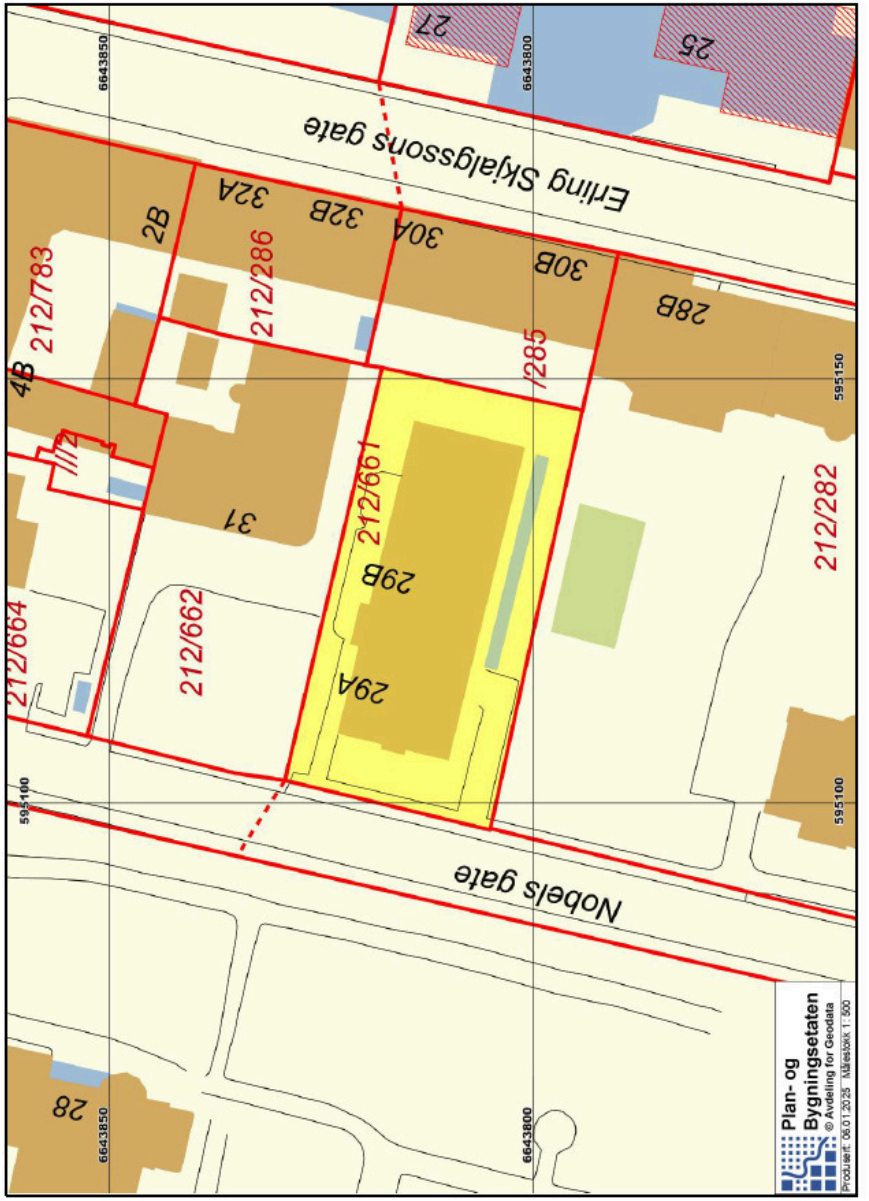
Kristin Tveit
Enhetsleder

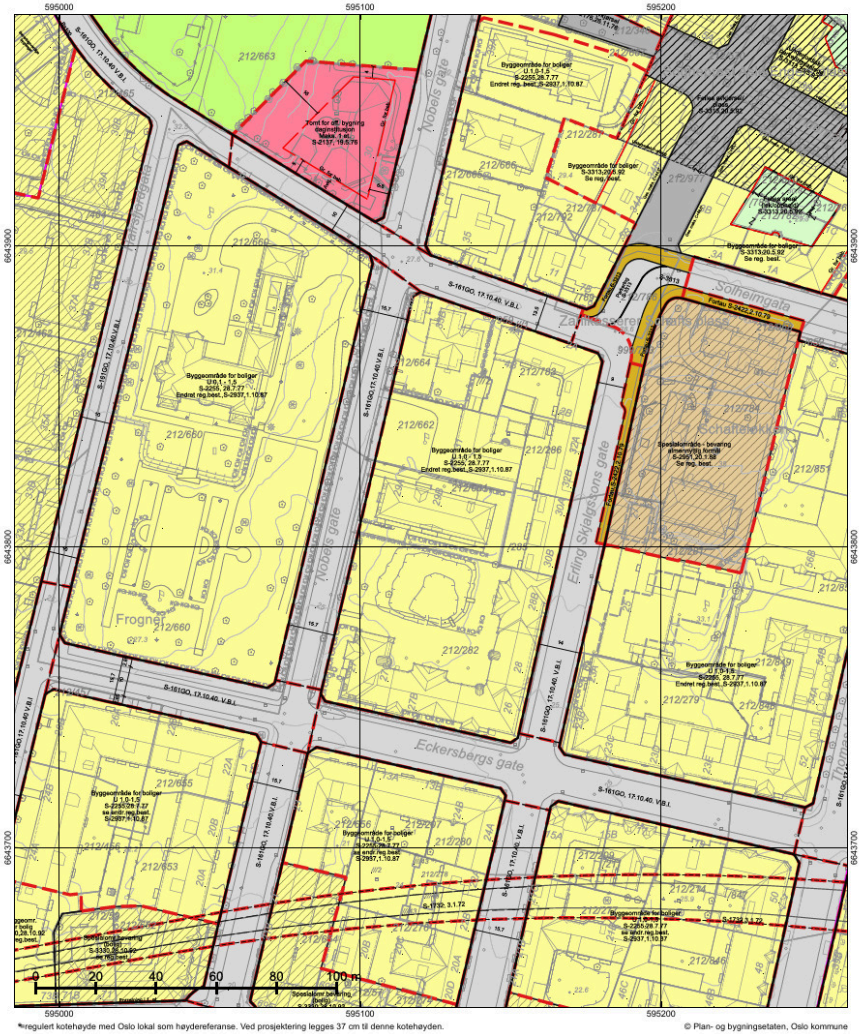
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 06.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 13711/ 86503308
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP
Adresse: NOBELS GATE 29A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/661

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

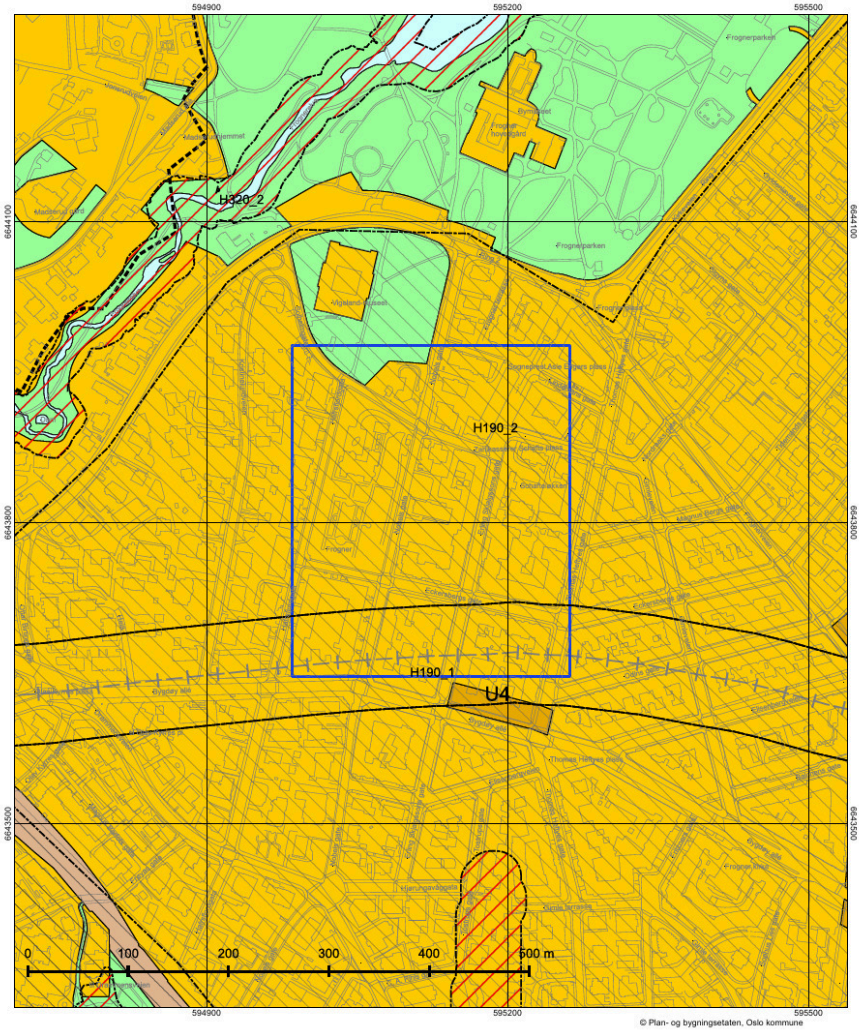
Dato: 06.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137111/ 86503308
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP
Adresse: NOBELS GATE 29A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/661

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



Oslo

Dato: 06.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137111/86503308
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nobelsgt. 29, c/o Mod. Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Rudshaug, Jan Arve
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journ.
531.7	920100530	94/72524

Deres ref.

Vår saksbeh. Leif Oskar Solheim

Dato 7. desember 1994

Arbeidssted : 212/0661 Nobels gate 29
Byggherre : Nobelsgt. 29, c/o Mod. Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

COWI AS
P.b. 6412 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 23032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708343-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NOBELS GATE 29B	Eiendom:	212/661
Tiltakshaver:	Hanne Sydhagen/Thor-Olaf Osvold	Adresse:	Nobels gate 29 B, 0268 OSLO
Søker:	COWI AS	Adresse:	P.b. 6412 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - NOBELS GATE 29 B

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

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

Hanne Sydhagen/Thor-Olaf Osvold, Nobels gate 29 B, 0268 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201411839 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Jetmir Sabani	Dato: 28.09.2023

Adresse: NOBELS GATE 29A
Tiltakshaver: Lisbeth Ganer
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/661/0/0
Søker: RØRMONTASJE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nobels gate 29 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 26.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Lisbeth Ganer, Nobels gate 29 A, 0268 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 33-0002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nobels gate 29A 0268 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 661, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no