

Nonnegata 11



Velkommen til

Nonnegata 11



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

v/Klosterengapark

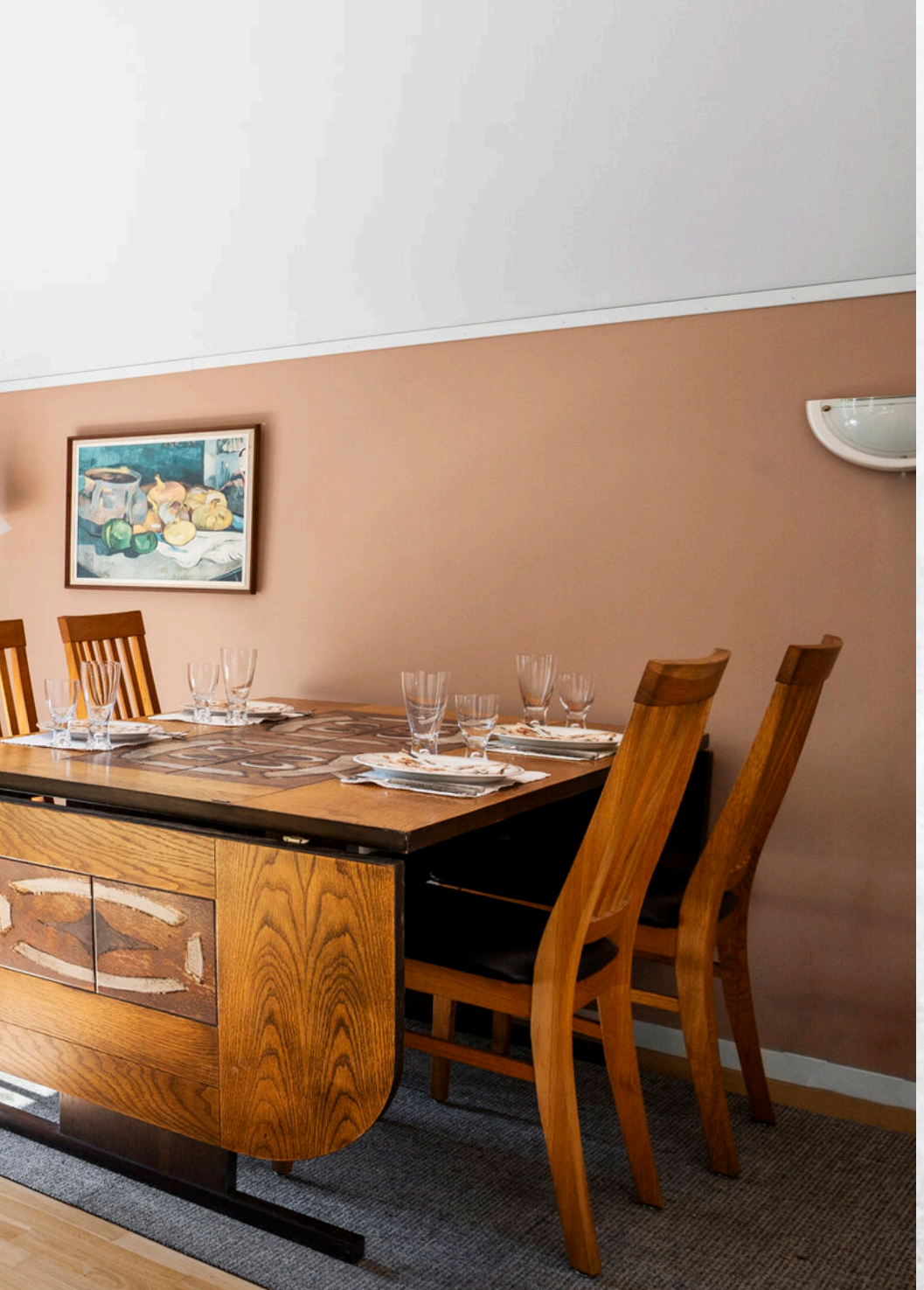
Unik og gjennomgående 2(3)-roms toppleilighet med sydvendt balkong - Peis - Gulvareal på 93m² - Heis - Parkering*

Prisantydning	6 550 000,-
Omkostninger	165 100,-
Totalpris	6 715 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 420,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en sjelden bolig i Nonnegata 11!

Tilbaketrukket bolig med Klosterenga Park som nærmeste nabo! Det betyr en perfekt kombinasjon av rolig beliggenhet og nærhet til alt byen har å by på. Boligen er gjennomgående og tilbyr en fleksibel planløsning med gode lysforhold. Her finnes flere muligheter! Solrik sydvendt balkong med flott utsikt utover bakgården.

- Mulighet for å lage ett ekstra soverom
- Sydvendt balkong på ca. 5 m^2
- Balkongen er vendt mot pent opparbeidet bakgård
- Gulvareal på 93m^2
- Peis
- Heis i bygget (opp til 5.etasje for så gå opp trapper til 6.etasje hvor leiligheten er)
- Sykkelparkering i avlåst hagebod
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til matbutikker, kollektivtransport og byliv
- Eiere har fortrinnsrett ved salg/utleie av parkeringsplass i oppvarmet garasje anlegget i byggets kjeller

Arealer og innhold

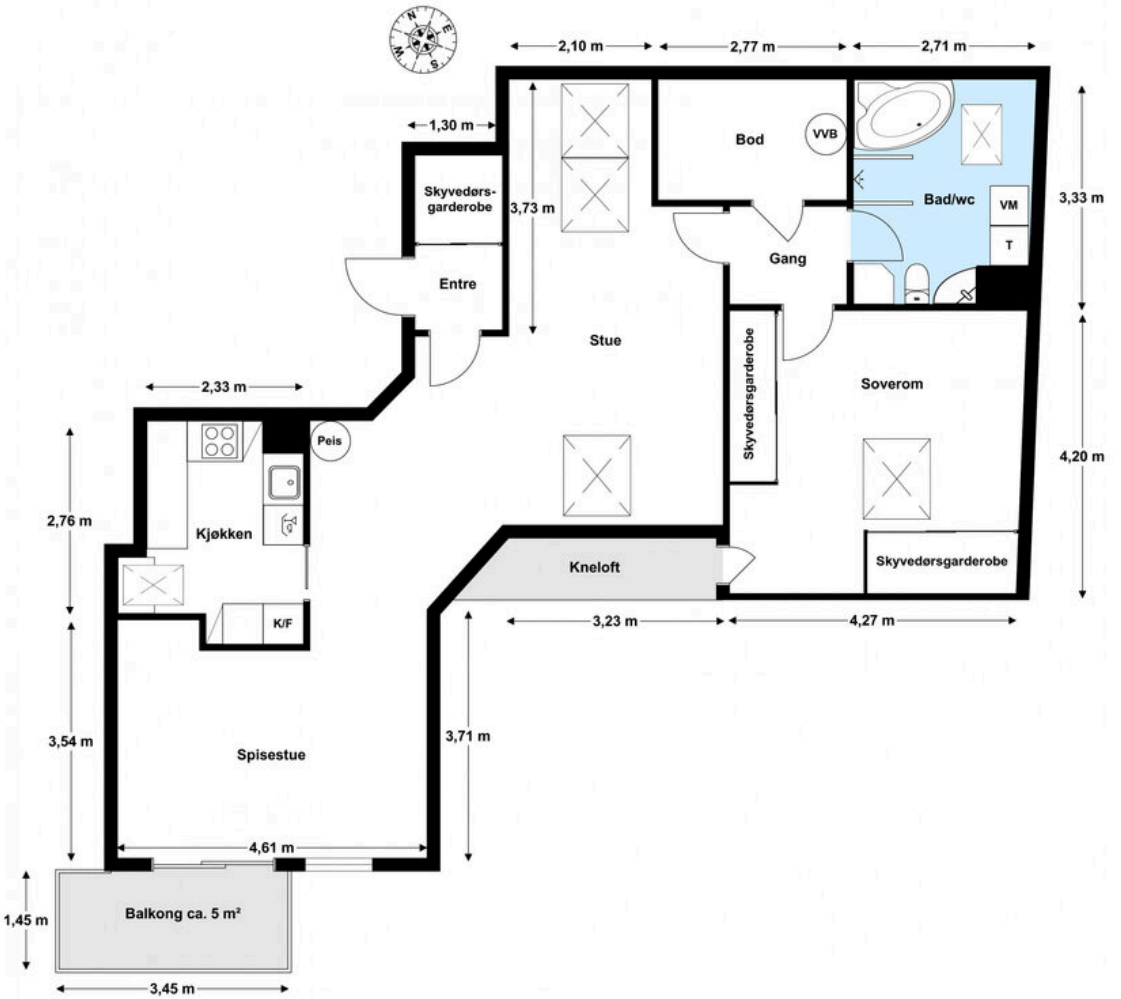
BRA-i:	83 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, bod, mellomgang og soverom
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 5 kvm.

Nonnegata 11

Loftsetasje (6.etg)



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS




ALARM


















AEG







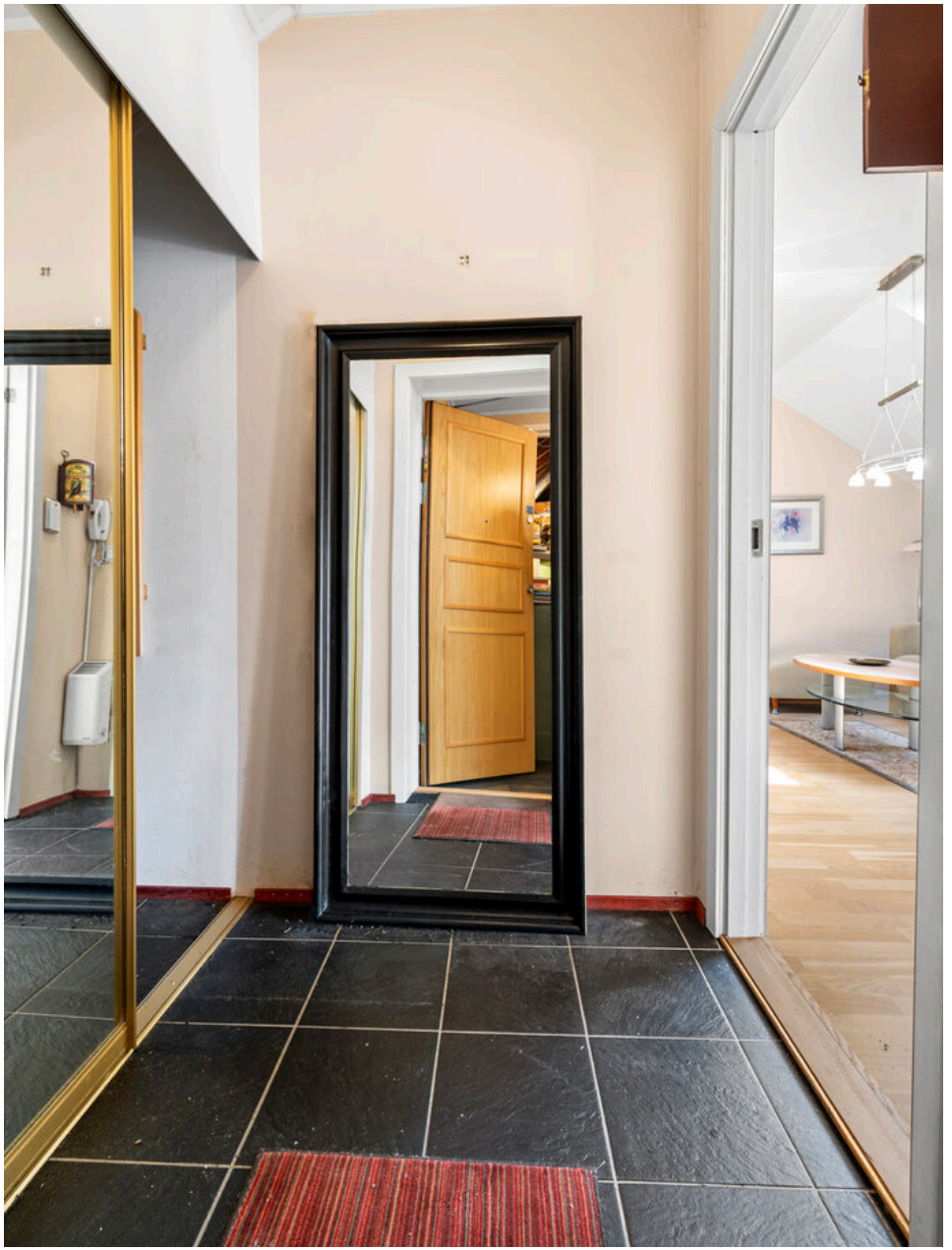


















Informasjon

Nonnegata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0154/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nonnegata 11, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 289, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Gerd Irene Bånerud
Terje Bånerud

Kjøpesum og omkostninger
6 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
163 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
165 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 715 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 727 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 83 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, bod, mellomgang og soverom
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsetasje (6.etg): Entré m/skyvedørsgarderobe, bod, bad/wc, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt balkong på ca. 5 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 83 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 93 m².
Tilgang til kneloft fra soverom (ikke måleverdig areal).
Boligen disponerer skap (nr. 601) i felles loftsrom i fellesareal (ikke måleverdig areal).

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, bod, mellomgang og soverom. Nordvik v/ Bjørnar Hagerup Nilssen har gleden av å presentere en

Standard

Stue:
Lys og hyggelig stue med utgang til en herlig balkong. Stuen er delt inn i flere soner og har flere innredningsmuligheter. Det er god plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Det er plassert en flott vedovn i rommet som gir godt med ekstra varme.

Det er utgang fra stuen til en flott sydvendt balkong på ca. 5 m². Balkongen ligger høyt og luftig med hyggelig utsyn mot bakgården og nærområdet. Det er montert utelampe og strømuttak. Perfekt sted å nyte lange og varme sommerdager!

Kjøkken:
Separat kjøkken med rikelig med skap- og benkeplass. HTH-kjøkken fra 2000 med fronter i tre, fliser på bakvegg og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og oppvaskemaskin som medfølger. Det er også plass til kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Stort bad fra 2002 med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger og varmekabler. Veggene er kledd med fliser og himling med malte plater. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil, toalett, dusjsone og frittstående hjørne-/boblebad. Rommet har naturlig avtrekk, Velux takvindu og tilluft via luftespalte under dør.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Takvindu som fjernstyres med fjernkontroll. Det er også en luke inn til ett kneloft, hvor man kan oppbevare ting.

Innvendig bod:
Det er en innvendig bod som er i mellomgangen mellom badet og soverommet. Der befinner varmtvannsberederen også. Godt med lagringsplass.

Gulv: Flislagt gulv i entré og deler av stuegulv. Parkettgulv i stue/spisestue og soverom. Laminatgulv kjøkken. Gulvbelegg i mellomgang og i innvendig bod.
Vegger: Hovedsakelig malt tapet og tapetserte vegger. Flislagt vegg i hjørnet i stue.
Himling: Saltak/skråtak med malte plater i alle rom.

Parkering

Eiere har fortrinnsrett ved salg og utleie av parkeringsplass i oppvarmet garasje anlegget i byggets kjeller.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2021: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia)
2020: Etterisolert yttervegger innvendig i spisestuedel
2017: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv
2017: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Holmen Elektro, det foreligger dokumentasjon)
2017: Utskiftning av balkongdør, stuevindu og to Velux vinduer i regi av sameiet
2005: Taket ble tekket om i regi av sameiet
2005: Utskiftning av øvrige Velux vinduer
2005: Montert pipe og feierstige, og satt inn peisovn (utført av Firma Alf Pettersen, det foreligger ferdigattest)
2002: Bad/wc ble pusset opp
2000: Satt inn HTH kjøkkeninnredning
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 7. mai 1999
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja

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: Firma Smestad og Vangsøy AS skiftet alle sluk i 2002, pga. mangler ved byggoppføring i 1982. Bad i s 18 (originalt) ble samtidig totalrenovert med nytt banebelegg på gulv, flis på vegg, boblebadekar og ny baderomsinnredning. Firma Solide Bygg monterte Vindu på bad og avtrekk over tak til det fri innstallert i 2005 (før taktekking) Kfr vedtektene.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1. I tillegg er varmtvannsbereder flyttet fra kjøkken til internbod, montert i kar. Firma Smesta og Vangsøy (ca 2002).

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: Isotak AS Ny shingel og nye takhatter/takrenner/snøfangere i 2005. Shingel lagt oppå det opprinnelige. Firma Alf Pettersen (tidl. feiermester i OK) montert ildsted, stålpipe og feierstige i 2005. Ferdigattest fra BRE foreligger. Firma Solide Bygg lagt flytende membran i duk under nytt asfaltdekke i inngangspartiet og over garasjen der den går utenfor blokkas veggliv. 2009 Firma Holmen elektro lagt varmekabler samtidig. Arbeid utført 2009- 2010 Løse fasadeplater tilskrudd i 2013/2014 og ved vindusutskiftning i 2017 Manglende balkonger i 2. etg oppført for egen kostnad.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solide Bygg etablert manglende drenering langs veggliv/garasje utført 2009. Firma NN Dreneringsgrus skiftet ut og ny knasteplast 2023. Takvann ledet lengre ut fra grunnmur. Firma Consolvo Rehabilitering av Garasjedekke og vegger (katodisk beskyttelse?) Utført 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Holmen Elektro lagt varmekabler i gangsti 2009 Firma Holmen Elektro Skiftet hovedtavle i 2014 Firma Holmen Elektro Nye strømskap i 2010 - 2017 Romerike Elektro Felles brannvarslingsystem etablert i 2011 etter brann. Periodisk kontroll ved firma. Restverdisikring sanert 2010-2011 etter brann 2010- H0202 totalskadet, ingen øvrige boliger. Trapperom sanert og oppgradert. Brannluke i tak trapperom montert. Stigeledninger utbedret.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vaktmester (ekstern) kontrollerer periodisk. Romerike Elektriske kontrollerer periodisk.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, Kfr Vedtekter.

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: Firma NN for VAV utførte omlegging av inntaksrør i grunn (ny kulvert) ifm oppgraving av Hovinbekken i 2022. Sameiet måtte videreføre fra eget område.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Solide Bygg installerte takvinduer på bad, kjøkken og stue (nordvendt) 2005. Se vedtekter. Firma Holmen Elektro Nytt elektrisk opplegg i seksjonen s.å. Firma Enkeltmannsforetak John Fitzpatrick

Isolert yttervegger (internt) i stue s 18 i 2017 Fotodok. foreligger.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Solide Bygg skiftet alle avtrekksventiler til brannsikre i 2012 Firma Power Clean renser periodisk ventilasjonsanlegget. Sist 2022 - neste 2027. MRK: S 18 er ikke koplet til byggets ventilasjonsanlegg. Firma Solide Bygg etablert ventiler fra bad og kjøkken over tak 2005.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Næringseksjon s 2 (hele plan 1 og del av plan2) ble oppdelt i boligseksjon 2, 19 og 20 hhv H0101, H102, H203 i 2002. Firma Gipsbygger'n har delt opp sin seksjon nr 2 i snr 2 og 21 og etablert nytt bad. Se vedtekter.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, bygget står på grunnfjell og har utsprengt garasje skal ikke være påkrevet.

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, samtlige bad hadde lekkasjer i sluk fra byggoppføring, som ble oppdaget i 2001. Årsak: Varmekabler ble montert av byggherre etter påstøp og sluk var ferdig utført. Sluk ble skiftet, (til uoriginale) De ble forlenget medt en silikonfestet rørstump. Galvaniserte skruer ble ikke brukt, og etter 20 år var festene rustet og løsnet. Alt er utbedret og det har siden vært skadefritt.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja, drenering manglet ved byggoppføring, men ble lagt av Solide Bygg i 2005. Ettergått og utbedret i 2022, Consolvo rehabiliterte Kjeller/garasje 2024. s.d.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, vinduer råtnet så bunnramma løsnet. v Firma DVS - Vinduspesialisten. Vinduer/balkongdører skiftet i 2017.

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd,

tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, Kfr pkt Slukskifte 2002.

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, bare pinnsvin i hagen hos oss.

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

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

Offentlige og private forhold22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fleretilstands-rapporter gjennom tidene I forbindelse med størra arbrider.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgave/takstrapport ved kjøp i 1999.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei, ferdigattester foreligger.

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?
Ja, det er varslet ombygging av Oslo Fengsel berammet oppstart 2028, men all byggevirksomhet er innenfor eksisterende mur, så vil ikke påvirke i vesentlig grad.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei - det foreligger ingen påbud, heftelser eller liknende.

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, det er et stille og grønt område med flere sosiale tiltak.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, sameiet installerte 2 nye Velux takvinduer i 2017. Arbeidet ble mangelfullt utført så lekkasjer oppsto. Eier har mottatt 13.000 ihht takst for utbedring av fuktskade på gulv. Skaden er utbedret i stue og sov, men skade i sov kan optimaliseres. Firma Acrobygg monterte Velux-vinduet i sov skjevt i karm, Sameiet v/styret har erstatningsansvar. Arbeid med oppretting er satt til sensommer 2025.

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?
Ja, bakgården er delt i fellesområde og privat sfærer. Et bakgårdsstyre ivaretar fellesområdet. Det arrangeres flere sosiale tiltak som f.eks Hagemandag - der

man kan treffes til luking og innhøsting av urter, frukt og bær i fellesskap. Det dyrkes i dyrkekasser og i bed. Hagemøbler kan reserveres for større anledninger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, det må påregnes en utskiftning av heisstolen. Heisen fra 1982 har hatt flere ad hoc utskiftninger over tid, og fungerer tilfredsstillende dersom den ikke overbelastes (inn/utflyttinger mm) Det er utredning fra styret om flytting/ny etablering av hageport, som fremlegges over sommeren. Kostnader dekkes i hovedak ved kapitalinnkalling.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, har ikke felles fyring.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, byggets antall seksjoner er økt fra 13 til 21. Dette har medført for lite bodareal til den enkelte i hht forskriftskrav. Bolig H0601 har tilgang til felles Barnevognbod plan 1 og felles sykkelbod i hagen. Forøvrig 1 internbod i seksjonen og en privat smal "Skibod" på loftet.

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt:
Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med fasadeplater. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takshingel. Det er montert snøfangere. Taket ble kun besiktiget fra balkong. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vinduer: Malt trevindu med 2-lags glass datert 2017 i spisestue. Velux takvinduer med isolerglass fra 2017 i stue og soverom. Velux vinduer i stue og soverom er elektriske og har fjernstyrt betjening, samt regnsensor og solskjerming. Velux takvinduer med isolerglass fra 2005 i kjøkken, stue og på bad/wc.
Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra ca. 2005 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017.
Balkong: Utgang fra spisestue til sydvendt balkong på ca. 5 m^2. Balkong i stål- og trekonstruksjon. Balkongdekket er belagt med trefliser. Rekkverk i stål- og tre. Det er montert utelampe og strømuttak. Utsyn mot bakgård.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler med TG2:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Våtrom > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
Overflater er mer enn 20 år gammelt.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Bad/wc > Overflater gulv:
Gulvbelgget er mer enn 20 år gammelt.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
Baderomsinnredning og sanitærutstyr har stedvis slitasje grunnet alder. Foldedør til dusjhjørnet er sprukket. Avløpsrør fra badekar har svakt fall og renner tregt.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Velux vinduer fra 2005:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis noe slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Overflater:
Parkettgulv har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Parkettgulv foran balkongdør er misfarget. Lamiantgulv i kjøkken har svelleskade i skjøt. Parkettgulv i soverom har svelleskade i skjøt. Stedvis bruksmerker på overflater. Stedvis misfarging og merker i himlinger.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Enkelte innerdører har stedvis bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler grunnet alder.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Våtrom > Bad/wc > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Innredningen fremstår funksjonell, men har noe bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder. Skade på laminatgulv foran kjøkkeninnredning.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende følger med vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frys.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på bad/wc.
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventil i vindu samt Velux takvinduer. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal/sjakt bak foring i kjøkken.
198 Liter Oso varmtvannsbereder fra 1999. Berederen er plassert i lekkasjekar i innvendig bod.
Takvifte/lampe i spisestue og i soverom.
Tv- og internett tilknytning.
Dørtelefon/porttelefon med åpner. Verisure boligalarm.

Informasjon om strømforbruk

Det opplyses at strømkostnaden for nov og desember 2024 var på kr. 296 og kr. 315.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 420,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 21.07.25 utgjør kr. 4.420,- pr md.
Herav:

- Trappevask: 324,-
- Feieravgift: 25,-
- Kabel TV: 508,-
- Felleskostnader: 3.563,-

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Selger opplyser at det er forslag om å montere ny hageport, som blir nok finansiert ved kapitalinnkalling. Sameiet bør spare langsiktig til ny heis, dvs. kan gi en økning. Men som regel finansieres alt ved kapitalinnkalling.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 501 431,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 005 724,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nonnegata 11, orgnr. 985343896

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Nonnegata 11.
Sameiet består av 20 boligseksjoner og en garasjeseksjon på eiendommen gnr. 233, bnr. 289 i Oslo kommune.

Styrets arbeid:
- Bytte av vannkran i garasje. (gammel og drypper vann)
- Armerings og garasjerehabilitering,
- Rens av takrenne og nedløp. (vår og høst)
- Flere tester av brannvarslingsanlegg
- Bytte av avløpsrør/ kloakkrør i garasje grunnet lekasje.
- Oppfølging ang heis
- 8 styremøter, pluss mange styremøter- byggeherre møter og teams møter grunnet rehabilitering
- Vår dugnad
- Beskjæring av bjørketre i bakgården
- Løpende vedlikehold

Parkering
Garasjekjelleren under sameiet er seksjonert som næringsseksjon (snr. 1). Det er totalt 15 plasser og 1 bod i garasjekjelleren. Garasjeplassene eies delvis av seksjonseiere i sameiet og delvis av seksjonseiere i Sameiet Klostergata 1 jf. vedtektene punkt 1.2 (4).
Eiere har fortrinnsrett ved kjøp og leie.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207584509
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 133 569,00
Innfrielsesdato: 30.04.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av

andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Fellesformue

Kr 78 084,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets (2024) regnskap viser et overskudd på kr. 525.241,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 69 618,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Hunder må bare etterlates i boligen hvis de kan være alene uten å bjeffe og hyle. Lufting må ikke skje på plener eller i nærheten av barnas lekeplass. Hunder skal føres i bånd på fellesarealer. Eiere skal gjøre rent etter sitt husdyr, og umiddelbart vaske flater som er blitt tilsølt i trapp/trapperom og inngangsparti.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 3742866

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 765 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i loftsetasje (6.etg).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. I området finner du koselige Stockfleths, og et steinkast unna ligger kaffebaren Fuglen og pizzarestauranten ZZ. Her får du kanskje byens beste kaffe, bakevarer, drinker og pizza. ZZ produserer også sin

egen sider. Rett på andre siden av Klosterenga park ligger vinbaren Brutus, som serverer naturvin og gourmetmat. På Galgeberg ligger den nyåpnede og populære kaffebaren Kiosk!, og nabolagsfavoritten Galgen. Tøyen torg er også like i nærheten, med alt av fasiliteter. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Dagen kan også benyttes på Sørenga Sjøbad, Munch brygge eller Operastranda, som alle ligger en 5-minutters sykkeltur unna. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, blant annet i Ekeberg skulpturpark, som ligger like i nærheten.

Boligen ligger rett ved Klosterenga park, hvor Oslo kommune nå holder på med å etablere skulpturpark. Leiligheten ligger i første linje mot parken, og vil ha direkte utsyn til Hovinbekken, som vil gjenåpnes med et stort vannspeil utenfor stuevinduet. Oslo kommune skriver følgende om prosjektet: «Klosterenga park vil gi bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet (...).» Hovinbekken skal åpnes gjennom Klosterenga park, blant annet for å fullføre kunstner Bård Breiviks visjon om en skulpturpark. Den bærende ideen er at skulpturelle steinelementer blir knyttet sammen med bruk av vann fra en gjenåpnet Hovinbekk. Bekken skal renne gjennom skulpturene i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng, utformet av kunstneren.

Kun 10 minutters gange fra leiligheten ligger Bjørvika, som vokser frem som Oslos nye sentrum, med nye Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og badstuområdet på Sukkerbiten. Her etableres det stadig nye konsepter både innenfor mat, mote og kultur - et virkelig spennende område! Av spisesteder finner du alt fra Maemo og søsterbrasseriet The Vandelay, til Kumi, Café Platz, Vaaghals, Nodee sky, samt mathallen Barcode Street Food, for å nevne noen. Du kan gå langs havnepromenaden helt til Bygdøy i vest, via Operaen, Vippetangen, Akershus festning og Tjuvholmen/Aker Brygge. Langs promenaden finner man også mathallen Vippa på Vippetangen, med god mat og drikke, i tillegg til Salt, som har matservering, sauna og konserter om sommeren.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker. Schweigaards gate har nylig fått mye oppmerksomhet for sitt brede utvalg av kule vintage butikker. Offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane ligger rett i nærheten, herunder alle fem T-banelinjer, busslinje 20, 32, 37, 60 og 70, og trikkelinjer 13 og 19. Både barnehager og skoler ligger i gangavstand. Kun 5 minutter spasertur gjennom Klosterenga Park ligger Nonneseter Idrettsbarnehage i Grønnlandsleiret 71.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Boligblokk m/kontorer og garasje" på eiendommen datert 25.03.1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegning datert 12.11.1982. Opprinnelig byggemeldt hall/bibliotek er i dag stue. Kjøkkenet er utvidet og har endret adkomst. Deler av

stue, bad/wc og soverom er utvidet. Det er satt inn takvinduer. Det er etablert loftsbod i kneloft med adkomst fra soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:
Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer: 202305104

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/289/18:

29.01.1947 - Dokumentnr: 300417 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forstøtningsmur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1981 - Dokumentnr: 508410 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1983 - Dokumentnr: 501238 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1993 - Dokumentnr: 64729 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:225
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:286
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:401
Rett til å anl.og vedlikeh. tekniske ledn. av forskj.slag over d.e. m/fl. best. Kan bare slettes av Oslo Komm. v/dir. for etat for eiend.og utbygging. div.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1983 - Dokumentnr: 501238 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/1769
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Rettigheter i annen eiendom:
10.02.1993 - Dokumentnr: 6230 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:11
Bestemmelse om adkomstrett, og rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger over d.e. m.v. Kan bare slettes av Oslo Kommune v/ Dir. for Eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1993 - Dokumentnr: 25643 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:286
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.05.1994 - Dokumentnr: 23666 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399 Snr:11
Bestemmelser om bruk av uteareal
BNestemmelse om parkering av motorkjøretøy eller lagring
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1994 - Dokumentnr: 30059 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:401
Ang. gårdsrom

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registret i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8

e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører - OBOS (kunden henter info fra vibbo) kr. 2 750,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg Takstmann - tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Nonnegata 11

Nonnegata 11

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	**14 min** 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	**13 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	**8 min** 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	**24 min** 2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	**18 min** 1.4 km
Hersleb videregående skole		**18 min**

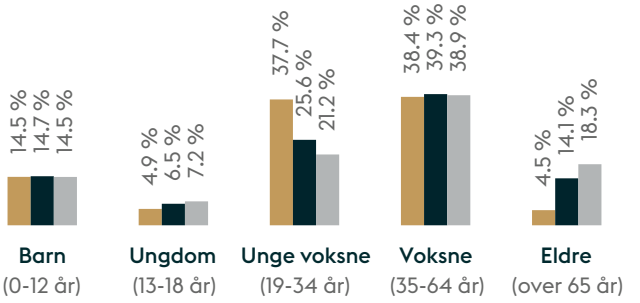
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**2 min** 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	**8 min** 0.7 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 1.5 km
Oslo Gardermoen		**35 min**

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	**4 min** 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	**4 min** 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	**5 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	2 min
Gamlebyen skole	4 min
Fresh Fitness Grønland	8 min
Grip Gym	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Nonnegata 11 , 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 289, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4209 **Referansenummer:** KE1461

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Loftsleilighet i boligblokk oppført i 1983. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré m/skyvedørsgarderobe, bod, bad/wc, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt balkong på ca, 5 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2021: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr. 5206484)
2020: Etterisolert yttervegger innvendig i spisestuedel
2017: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv
2017: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Holmen Elektro, det foreligger dokumentasjon)
2017: Utskiftning av balkongdør, stuevindu og to Velux vinduer i regi av sameiet
2005: Taket ble tekket om i regi av sameiet
2005: Utskiftning av øvrige Velux vinduer
2005: Montert pipe og feierstige, og satt inn peisovn (utført av Firma Alf Pettersen, det foreligger ferdigattest)
2002: Bad/wc ble pusset opp (utført av
2000: Satt inn HTH kjøkkeninnredning
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med fasadeplater. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takshingel. Det er montert snøfangere. Taket ble kun besiktiget fra balkong. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Malt trevindu med 2-lags glass datert 2017 i spisestue. Velux takvinduer med isolerglass fra 2005 i kjøkken, stue og på bad/wc. Velux takvinduer med isolerglass fra 2017 i stue og soverom. Velux vinduer i stue og soverom er elektriske og har fjernstyrt betjening, samt regnsensor og solskjerming. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra ca. 2005 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. Utgang fra spisestue til sydvendt balkong på ca. 5 m². Balkong i stål- og trekonstruksjon. Balkongdekket er belagt med trefliser. Rekkverk i stål- og tre. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré og deler av stuegulv. Parkettgulv i stue/spisestue og soverom. Laminatgulv i kjøkken. Gulvbelegg i mellomgang og i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og tapetserte vegger. Flislagt vegg i hjørnet i stue. Himling: Saltak/skråtak med malte plater i alle rom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i loftsetasje (6.etg). Kombinasjon av hvite profilerte innerdører og malte glatte finérte innerdører. Fyllingsdør/skyvedør til kjøkkenet. Varierende årgang. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. To skyvedørsgarderober med laminerte fronter og speildører i soverom. Diverse hyller i innvendig bod. Stålpipe fra stue og ut over tak. Contura peis med glassdør i stue. Flislagt brannmur og gulv under peis.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2000. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger og varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Overskap, benkeskap og servantskap med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhørne rett på gulv med foldedører, dujsbatteri og håndlusj. Frittstående hjørne -/boblebad (ikke funksjonstestet). Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2000 med glatte fronter i tre/kirsebær, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle -/fryseskap i nisje. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 Liter Oso varmtvannsbereder fra 1999. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe byggeår. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc og i kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventil i vindug samt Velux takvinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på bad/wc. Takvifte/lampe i spisestue og i soverom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Verisure boligalarm. 230V systemspenning. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarlingsanlegg i bygården.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

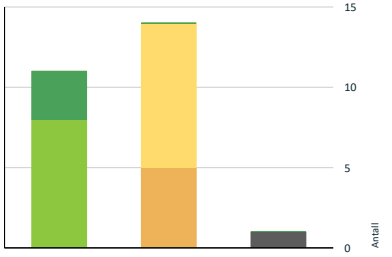
Det foreligger byggetegning datert 12.11.1982. Opprinnelig byggemeldt hall/bibliotek er i dag stue. Kjøkkenet er utvidet og har endret adkomst. Deler av stue, bad/wc og soverom er utvidet. Det er satt inn takvinduer. Det er etablert loftsbod i kneloft med adkomst fra soverom.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

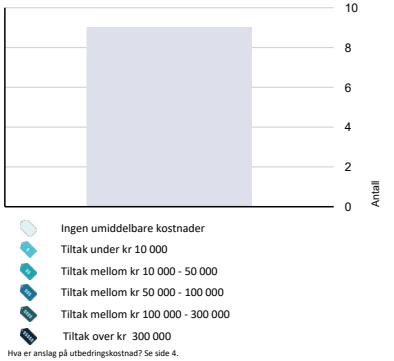
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje (6.etg) > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje (6.etg) > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje (6.etg) > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje (6.etg) > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Velux vinduer fra 2005** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje (6.etg) > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Loftsetasje (6.etg) > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags glass datert 2017 i spisestue. Velux takvinduer med isolerglass fra 2017 i stue og soverom. Velux vinduer i stue og soverom er elektriske og har fjernstyrt betjening, samt regnsensor og solskjerming. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Velux vinduer fra 2005

Velux takvinduer med isolerglass fra 2005 i kjøkken, stue og på bad/wc. Disse vinduene er satt inn i regi av eier. Eier opplyser om at eier/seksjonen har vedlikeholdsansvar for disse vinduene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis noe slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra ca. 2005 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra spisestue til sydvendt balkong på ca. 5 m². Balkong i stål- og trekonstruksjon. Balkongdekket er belagt med trefliser. Rekkverk i stål- og tre. Det er montert utelampe og strømuttak. Utsyn mot bakgård.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,93 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med fasadeplater. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takshingel. Det er montert snøfangere. Taket ble kun besiktiget fra balkong. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong med linoleumsbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré og deler av stuegulv. Parkettgulv i stue/spisestue og soverom. Laminatgulv kjøkken. Gulvbelegg i mellomgang og i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet og tapetserte vegger. Flislagt vegg i hjørnet i stue.

Himling: Saltak/skråtak med malte plater i alle rom.

Vedlikehold: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv i 2017. Etterisolert yttervegger innvendig i spisestuedel i 2021. Normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har stedvis overflatepiper og bruksslitasje. Parkettgulv foran balkongdør er misfarget. Lamiantgulv i kjøkken har svelleskade i skjøt. Parkettgulv i soverom har svelleskade i skjøt. Stedvis bruksmerker på overflater. Stedvis misfarging og merker i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 24 mm. På tilfeldige steder i soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i loftsetasje (6.etg).

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe fra stue og ut over tak. Contura peis med glassdør i stue. Flislagt brannmur og gulv under peis. Montert pipe og feierstige, og satt inn peis i 2005 (utført av Firma Alf Pettersen, det foreligger ferdigattest). Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Eier opplyser: Skorstein til min Contura ble slått gjennom tak og ildsted montert av firma Feiermester Alf Pettersen AS (Han var tidl. feiermester i BRE.) Pettersen monterte også forskriftsmessig feierstige over tak, med adkomst gjennom byggoppført takluke/luftevindu fra 1983 inne på felles loftsareal. Det er ingen felles pipeløp i bygget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Contura peis

TG 1 Innvendige dører

Kombinasjon av hvite profilerte innerdører og malte glatte finérte innerdører. Fyllingsdør/skyvedør til kjøkkenet. Varierende årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører har stedvis bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. To skyvedørsgarderober med laminerte fronter og speildører i soverom. Diverse hyller i innvendig bod.

VÅTROM

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2002. Det foreligger faktura fra Smestad Vangsøy AS og Gnisten Elektro.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater er mer enn 20 år gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger og varmekabler. Det ble målt ca. 29 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

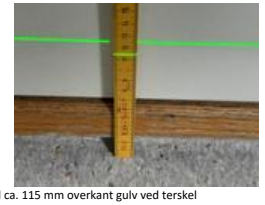
Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvbelgget er mer enn 20 år gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 144 mm topp slukrist i dusjsone

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med skrudd slukrist ved dusjsone. Våtrommets tettesjikt/membran er gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Eier opplyser: Firma Smestad og Vangsøy AS skiftet alle sluk i 2002, pga mangler ved
byggoppføring i 1982-83.

Eier opplyser: Sluket er et ekspanssjonssluk som kan heves slik at fliser om ønskelig kan legges. Dette iflg. rørfirma.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet er 23 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran.



Stålsluk, gulvbelegg og skrudd slukrist.

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Overskap, benkeskap og servantskap med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører, dusjbatteri og håndusj. Frittstående hjørne-/boblebad (ikke funksjonstestet). Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Stoppekran under servantinnredning. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning og sanitærutstyr har stedvis slitasje grunnet alder. Foldedør til dusjhjørnet er sprukket. Avløpsrør fra badekar har svakt fall og renner tregt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk, Velux takvindu og tilluft via luftespalte under dør.

Eier opplyser: Det er eget avtrekk over tak- fullt mulig å installere en vifte her. Det er også eget avtrekk for tørketrommel/skap over tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE (6.ETG) > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod



Hulltaking i tilstøtende bod

KJØKKEN

LOFTSETASJE (6.ETG) > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2000 med glatte fronter i tre/kirsebær, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap i nisje. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut over tak. Stoppekran via luke i kumskapet. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår funksjonell, men har noe bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder. Skade på laminatgulv foran kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE (6.ETG) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe byggeår. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc og i kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjøkkenskap



Stoppekran på bad/wc

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og
konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra badekar har svakt fall og renner tregt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventil i vindu samt Velux takvinduer. Mekanisk avtrekk til felles luftekanal/sjakt bak foring i kjøkken. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

198 Liter Oso varmtvannsbereder fra 1999. Berederen er plassert i lekkasjekar i innvendig bod. Berederen stod opprinnelig i kjøkken. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Kravet da berederen ble montert er dekket med nåværende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



198 L varmtvannsbereder fra 1999

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på bad/wc. Takvifte/lampe i spisestue og i soverom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Verisure boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det bemerkes at gulvvarme på bad/wc er 25 år. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

230V systemspenning. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2017: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Holmen Elektro, det foreligger dokumentasjon). 2021: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, saksnr. 5206484).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2021 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5206484). Det er ikke utført elektriske arbeider i ettertid iflg. eier. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er felles brannvarlingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

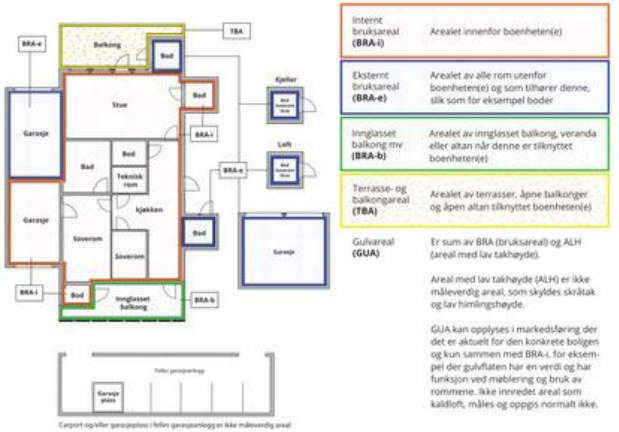
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje (6.etg)	83			83	5	10	93
SUM	**83**				**5**	**10**	**93**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje (6.etg)	Entré, Bod, Bad/wc, Mellomgang, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue		

Kommentar

Loftsetasje (6.etg): Entré m/skyvedørsgarderobe, bod, bad/wc, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt balkong på ca, 5 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 83 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 93 m².

Tilgang til kneloft fra soverom (ikke måleverdig areal).

Boligen disponerer skap (nr. 601) i felles loftsrom i fellesareal (ikke måleverdig areal).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 12.11.1982. Opprinnelig byggemeldt hall/bibliotek er i dag stue. Kjøkkenet er utvidet og har endret adkomst. Deler av stue, bad/wc og soverom er utvidet. Det er satt inn takvinduer. Det er etablert loftsbod i kneloft med adkomst fra soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	81	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Gerd Irene Bånerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	289		18	765 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nonnegata 11

Hjemmelshaver
Gerd Irene Bånerud og Terje Bånerud

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Nonnegata 11	86 / 1769	OBOS Eiendomsforvaltning AS	985343896

Felles formue
Kr. 78 084 31.12.2024

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i loftsetasje (6.etg) i bygård med sentral beliggenhet like ved Harald Hårfagres plass i bydel Gamle Oslo. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et populært og etablert boligområde. Gangavstand til Oslo sentrum med alle fasiliteter og det meste av forretninger og servicetilbud. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Middelalderparken, Vannspeilet og Klosterenga kulturpark, samt kort vei til gode tur-/rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta, Brannfjell, i Østmarka og samt Oslofjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 765 m².

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4.420,- (inkl. bla. feieravgift, trappevask, kabel-tv, forretningsførsel, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer skap (nr. 601) i felles loftsrom i fellesareal. Tilgang til felles utvendig sykkelbod og felles barnevognbod i 1.etg.

Parkering: Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder. Eiendommen består av en boligblokk med til sammen 20 boenheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3742866			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	28.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	24.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	24.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	30.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	24.07.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	31.07.2025	
3	01.08.2025	
4	01.08.2025	
5	01.08.2025	
6	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nonnegata 11 , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 289
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KE1461

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
9. jul. 2025

Oppdragsnummer
34-0154/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nonnegata 11, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Gerd Irene Bånerud, Terje Bånerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 1999

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: 3742866
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Smestad og Vangsøy AS skiftet alle sluk i 2002, pga mangler ved byggoppføring i 1982. Bad i s 18 (originalt) ble samtidig totalrenovert med nytt banebelegg på gulv, flis på vegg, boblebadekar og ny baderomsinnredning. Firma Solide Bygg monterte Vindu på bad og avtrekk over tak til det fri innstallert i 2005 (før taktekking) Kfr vedtektene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1. I tillegg er varmtvannsbereder flyttet fra kjøkken til internbod, montert i kar. Firma Smesta og Vangsøy (ca 2002)

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: Isotak AS Ny shingel og nye takhatter/takrenner/snøfangere i 2005. Shingel lagt oppå det opprinnelige. Firma Alf Pettersen (tidl. feiermester i OK) montert ildsted, stålpipe og feierstige i 2005. Ferdigattest fra BRE foreligger. Firma Solide Bygg lagt flytende membran i duk under nytt asfaltdekke i inngangspartiet og over garasjen der den går utenfor blokkas veggliv. 2009 Firma Holmen elektro lagt varmekabler samtidig. Arbeid utført 2009- 2010 Løse fasadeplater tilskrudd i 2013/2014 og ved vindusutskiftning i 2017 Manglende balkonger i 2. etg oppført for egen kostnad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solide Bygg etablert manglende drenering langs veggliv/garasje utført 2009. Firma NN Dreneringsgrus skiftet ut og ny knasteplast 2023. Takvann ledet lengre ut fra grunnmur. Firma Consolvo Rehabilitering av Garasjedekke og vegger (katodisk beskyttelse?) Utført 2024

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Holmen Elektro lagt varmekabler i gangsti 2009 Firma Holmen Elektro Skiftet hovedtavle i 2014 Firma Holmen Elektro Nye strømskap i 2010 - 2017 Romerike Elektro Felles brannvarslingsystem etablert i 2011 etter brann. Periodisk kontroll ved firma. Restverdisikring sanert 2010-2011 etter brann 2010- H0202 totalskadet, ingen øvrige boliger. Trapperom sanert og oppgradert. Brannluke i tak trapperom montert. Stigeledninger utbedret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Vaktmester (ekstern) kontrollerer periodisk. Romerike Elektriske kontrollerer periodisk

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

Eventuell kommentar: Kfr Vedtekter

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: Firma NN for VAV utførte omlegging av inntaksrør i grunn (ny kulvert) ifm oppgraving av Hovinbekken i 2022. Sameiet måtte videreføre fra eget område.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Solide Bygg installerte takvinduer på bad, kjøkken og stue (nordvendt) 2005 Se vedtekter. Firma Holmen Elektro Nytt elektrisk opplegg i seksjonen s.å. Firma Enkeltmannsforetak John Fitzpatrick Isolert yttervegger (internt) i stue s 18 i 2017 Fotodok.foreligger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke.

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

Ja

Beskriv: Solide Bygg skiftet alle avtrekksventiler til brannsikre i 2012 Firma Power Clean renser periodisk ventilasjonsanlegget. Sist 2022 - neste 2027. MRK: S 18 er ikke koplet til byggets ventilasjonsanlegg. Firma Solide Bygg etablert ventiler fra bad og kjøkken over tak 2005.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Næringseksjon s 2 (hele plan 1 og del av plan2) ble oppdelt i boligseksjon 2, 19 og 20 hhv H0101, H102, H203 i 2002. Firma Gipsbygger'n har delt opp sin seksjon nr 2 i snr 2 og 21 og etablert nytt bad. Se vedtekter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget står på grunnfjell og har utsprengt garasje skal ikke være påkrevet

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: Ja, samtlige bad hadde lekkasjer i sluk fra byggoppføring, som ble oppdaget i 2001. Årsak: Varmekabler ble montert av byggherre etter påstøp og sluk var ferdig utført. Sluk ble skiftet, (til uoriginale) De ble forlenget medt en silikonfestet rørstump. Galvaniserte skruer ble ikke brukt, og etter 20 år var festene rustet og løsnet. Alt er utbedret og det har siden vært skadefritt.

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, har ikke vært.

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

Ja

Beskriv: Drenering manglet ved byggoppføring, men ble lagt av Solide Bygg i 2005. Ettergått og utbedret i 2022, Consolvo rehabiliterte Kjeller/garasje 2024. s.d.

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

Ja

Beskriv: Vinduer råtnet så bunnramma løsnet. v Firma DVS - Vinduspesialisten. Vinduer/balkongdører skiftet i 2017

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei ikke vært .

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

Ja

Beskriv: Kfr pkt Slukskifte 2002.

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: Nei, bare pinnsvin i hagen hos oss.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke disse installasjonene

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilbehøret??? Uansett: Nei, ingen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fleretilstands-rapporter gjennom tidene I forbindelse med større arbrider

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgave/takstrapport ved kjøp i 1999.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattester foreligger.

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?

Ja

Beskriv: Det er varslet ombygging av Oslo Fengsel berammet oppstart 2028, men all byggevirksomhet er innefor eksisterende mur, så vil ikke påvirke i vesentlig grad.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei - det foreligger ingen påbud, heftelser eller liknende

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er et stille og grønt område med flere sosiale tiltak

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

Ja

Beskriv: Sameiet installerte 2 nye Velux takvinduer i 2017. Arbeidet ble mangelfullt utført så lekkasjer oppsto. Eier har mottatt 13.000 i hht takst for utbedring av fuktskade på gulv. Skaden er utbedret i stue og sov, men skade i sov kan optimaliseres. Firma Acrobygg monterte Velux-vinduet i sov skjevt i karm, Sameiet v/styret har erstatningsansvar. Arbeid med oppretting er satt til sensommer 2025.

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?

Ja

Beskriv: Bakgården er delt i fellesområde og privatr sfærer. Et bakgårdsstyre ivaretar fellesområdet. Det arrangeres flere sosiale tiltak som f.eks Hagemandag - der man kan treffes til luking og innhøsting av urter, frukt og bær i fellesskap. Det dyrkes i dyrkekasser og i bed. Hagemøbler kan reserveres for større anledninger.

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

Ja

Beskriv: Det må påregnes en utskiftning av heisstolen. Heisen fra 1982 har hatt flere ad hoc utskiftninger over tid, og fungerer tilfredsstillende dersom den ikke overbelastes (inn/utflyttinger mm) Det er utredning fra styret om flytting/ny etablering av hageport, som fremlegges over sommeren. Kostnader dekkes i hovedak ved kapitalinnkalling.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke felles fyring

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

Ja

Beskriv: Byggets antall seksjoner er økt fra 13 til 21. Dette har medført for lite bodareal til den enkelte i hht forskriftskrav. Bolig H0601 har tilgang til felles Barnevognbod plan 1 og felles sykkelbod i hagen. Forøvrig 1 internbod i seksjonen og en privat smal "Skibod" på loftet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0154/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bånerud, Terje	**2025-07-17**	**Bånerud, Gerd Irene**	**2025-07-09**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bånerud, Terje		bankID Bånerud, Gerd Irene	

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

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0154/25 . Vår ref.: 3846-1-18 Dato: 21.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nonnegata 11
Organisasjonsnr:	985343896
Seksjonseier:	Bånerud, Gerd Irene
Medeier:	Bånerud, Terje
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Nonnegata 11 1, 0656 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	233
Bnr.	289

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As- polisenummer 11544222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, Adm Avtale.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207584509
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	133 569,00
Innfrielsesdato:	30.04.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 420,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	324,00	
Feieravgift	25,00	
Kabel TV	508,00	
Felleskostnader	3 563,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 157,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	78 084,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207584509
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bernhard Azinger, e-post: nonnegt11@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3846
SAMEIET NONNEGATA 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NONNEGATA 11

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

Dato for årsmøtet:
5. mai 2025 kl. 19:00, OBOS sine kontorlokaler i Kværnerbyen (Oslo K) – Freserveien 1).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Portrommet
8. Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NONNEGATA 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3846 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000.

Sak 7

Portrommet

Forslag fremmet av:
Bernard Azinger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever stadig vekk at uvedkommende som søker ly for regn og har behov for et sted å overnatte og bruker dermed portrommet vårt. Det er også tydelig tegn på innbruddsforsøk ved inngangsdøra. Det er bare et spørsmål om tid når dette skjer.

Derfor ønsker jeg å foreslår om å flytte dagens port lenger ut mot inngangen av portrommet. Sannsynligheten at uvedkommende kommer seg vi bakgården in til vårt hus er betydelig mindre en fritt adkomst via gateplan.

Samtidig har vårt callings system behov for oppgradering. Mange telefoner fungerer ikke lenger og det er meldt in behov for bilde/ video overføring.

Forslag til vedtak

Det gis tilllatelse for styret å sette i gang prosess for å flytte porten, samtidig å oppgradere dagens porttelefon til en mer fremtidsrettet løsning.

Sak 8

Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er en overlapp mellom vedtektene for Sameiet Nonnegata 11 (N11) og Garasjesameiet (GS). Se vedlagt saksbeskrivelse i vedlegg:
Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring godkjennes i henhold til vedlagt saksbeskrivelse i vedlegg: “Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11”.

Vedlegg

2. Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bernhard Azinger

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Bytte av vannkran i garasje. (gammel og drypper vann)

Armerings og garasjerehabilitering,

Rens av takrenne og nedløp. (vår og høst)

Oppfølging av beboer henvendelser

Godkjenning av nye leietager

Flere tester av brannvarslingsanlegg

Bytte av avløpsrør/ kloakkrør i garasje grunnet lekasje.

Oppfølging ang heis

8 styremøter, pluss mange styremøter- byggeherre møter og teams møter grunnet rehabilitering

Vår dugnad

Internkontroll/ HMS

Beskjæring av bjørketre i bakgården

Løpende vedlikehold

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes kapitalinnkallingen knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, hovedsakelig fordi rehabiliteringsprosjektet var mindre kostbart enn forventet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 278 967.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 5 % av felleskostnadene fra 1. februar 2025. Kabel-TV ble fra samme dato justert til faktisk kostnad per seksjon med en månedlig økning på kr 41.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NONNEGATA 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NONNEGATA 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G74WX-ELE54-YHGOY-CDUEL-EBCOG-APQKA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET NONNEGATA 11
ORG.NR. 985 343 896, KUNDENR. 3846

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	857 016	854 136	1 066 000	1 168 224
Garasje	16	680 578	133 684	0	0
Andre inntekter	3	2 141 388	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 678 982**	**987 820**	**1 066 000**	**1 168 224**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-9 306
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-5 489	-12 275	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-78 975	-58 094	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-14 645	-25 000	-60 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-2 404 935	-262 768	-3 365 000	-277 000
Forsikringer		-98 148	-91 526	-102 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-172 056	-145 931	-171 300	-196 300
Energi/fyring		-20 077	-20 432	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 160	-105 801	-111 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-180 012	-125 218	-125 006	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 164 803**	**-922 350**	**-4 124 612**	**-1 087 606**
DRIFTSRESULTAT		**514 179**	**65 470**	**-3 058 612**	**80 618**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 353	22 453	0	0
Finanskostnader	12	-16 291	-18 419	-16 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 062**	**4 034**	**-16 000**	**-11 000**
ÅRSRESULTAT		**535 241**	**69 504**	**-3 074 612**	**69 618**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		535 241	69 504		

SAMEIET NONNEGATA 11
ORG.NR. 985 343 896, KUNDENR. 3846

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	166 849	229 634
SUM ANLEGGSMIDLER		**166 849**	**229 634**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		84 437	77
Forskuddsbetalte kostnader		43 500	39 725
Andre kortsiktige fordringer	14	234	0
Driftskonto OBOS-banken		671 861	731 807
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	60
Sparekonto OBOS-banken		2 693	2 599
Sparekonto OBOS-banken II		515 846	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 318 570**	**774 267**
SUM EIENDELER		**1 485 419**	**1 003 901**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 278 967	743 727
SUM EGENKAPITAL		**1 278 967**	**743 727**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	166 849	229 634
SUM LANGSIKTIG GJELD		**166 849**	**229 634**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 046	6 485
Leverandørgjeld		20 486	12 953
Påløpte renter		71	1 572
Påløpte avdrag		0	5 048
Annen kortsiktig gjeld		0	4 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 603**	**30 541**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 485 419**	**1 003 901**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Sameiet Nonnegata 11

Bernhard Azinger /s/ Ole Kristian Nordsveen /s/ Solveig T. Dahl /s/

Dan Svoboda /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	666 936
Garasje	124 380
Overført garasjer	-124 380
TV/Internett	112 080
Renhold	77 760
Lånekostnad	76 464
Bodleie	5 536
Overført garasjer	-5 536
Kommunale avgifter	240
Lånekostnad	-76 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**857 016**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kaptialinnkalling boder	18 020
Kaptialinnkalling boder overført garasrasjen	-18 020
Tilbakebetaling for mye betalt bod ifm. feil i felleskostnad	-7 958
Tilbakebetaling for mye betalt bod ifm. feil i felleskostnad ovf garasjen	7 958
Kaptialinnkalling seksjoner	2 141 388
Kaptialinnkalling garasjer	540 600
Kaptialinnkalling garasjer ofv garasjen	-540 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 141 388**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 306**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 66 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 645
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 645**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-429 137
Consolvo AS	-1 841 290
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 270 427**
Drift/vedlikehold bygninger	-4 092
Drift/vedlikehold VVS	-17 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 602
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 121
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 696
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 404 935**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-128 286
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-172 056**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Vaktmestertjenester	-93 432
Renhold ved firmaer	-77 378
Andre fremmede tjenester	-336
Kontingenter	-3 130
Bank- og kortgebyr	-2 358
Velferdskostnader	-1 379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-180 012**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 093
Renter bank	5 707
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
Andre renteinntekter	18 396
SUM FINANSINNTEKTER	**37 353**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-16 291
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 291**

NOTE: 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån sameiere		
Opprinnelig 2017	1 200 000	
Innfridd tidligere fra seksjonseiere	-557 914	
Nedbetalt tidligere	-412 452	
Nedbetalt i år	-62 785	
		166 849
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**166 849**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån sameierne	234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**234**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	970 366	
Nedbetalt i år	62 785	
		166 849
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**166 849**

NOTE: 16
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	124 380
Boder	5 536
Portåpner	0
Kaptialinnkalling boder	18 020
Tilbakebetaling for mye betalt bod ifm. feil i felleskostnad	-7 958
Kaptialinnkalling garasjer	540 600
SUM INNTEKTER GARASJER	**680 578**

KOSTNADER GARASJER

Diverse materielle kostnader 100 %	-6 696
Andel styrehonorar og arbeidsgiveravgift 25 %	-18 827
Andel forretningsførerhonorar/revisjon 10%	-8 446
Andel vaktmester 50 % av totalkostand vaktmester	-46 716
Garasjefeiing	0
Andel forsikring 20 % av forsikringskostnaden	-19 630
Andel strøm 25 % av total strømkostnad	-5 019
Andel 6600 garasjerehabilitering	-558 020
SUM KOSTNADER GARASJER	**-663 354**

SUM GARASJER	**17 224**

Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11

Det er en overlapp mellom vedtektene for Sameiet Nonnegata 11 (N11) og Garasjesameiet (GS). Siden dette kan skape motsetninger mellom de to settene med vedtekter foreslås følgende:

- Det foreslås å slette spesifiseringen av hvem som eier boden i punkt 1. På samme måte som eiere av garasjeplasser, bør eierne av bod stå i den samme listen som er omtalt i punkt 2. Hva som slettes er vist nedenfor.
- Det foreslås å slette spesifiseringen av kostnadsfordelingen innad i garasjesameiet i punkt 4 da dette er omtalt i garasjevedtektene. Hva som slettes er vist nedenfor. Ny setning er skrevet inn i rødt.

(1) Garasjekjelleren under sameiet er seksjonert som næringsseksjon (snr. 1). Det er totalt 15 plasser og 1 bod i garasjekjelleren. Garasjeplassene eies delvis av seksjonseiere i sameiet og delvis av seksjonseiere i Sameiet Klostergata 1 jf. vedtektene punkt 1.2 (4). ~~Boden eies av seksjon 19 og seksjon 20.~~

(2) Det fremgår av egen liste hvem som har eiendomsrett til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 2 – interne eiere og vedlegg 3 – eksterne eiere). Ajourhold av listene er ikke å anse som vedtektsendring og kan gjøres av styret/forretningsfører uten 2/3 flertall.

(3) Bruken av garasjeanlegget må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Nærmere regler om bruken kan fastsettes i sameiets husordensregler.

(4) Alle eierne av garasjeplasser betaler sin del av næringsseksjonens felleskostnader. Se garasjesameiets vedtekter for detaljer.
~~Kostnaden fordeles med like stor del per parkeringsplass, med mindre annet blir avtalt. De som har bod betaler som en parkeringsplass.~~

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NONNEGATA 11

Organisasjonsnummer: 985343896
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 19:00, OBOS sine kontorlokaler i Kværnerbyen (Oslo K) – Freserveien 1).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan ble valgt. Som protokollvitne ble Dan Svoboda valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Styret informerer samtidig om at deler av kapitalinnkallingen vil bli tilbakeført til eierne, ettersom de faktiske kostnadene i prosjektet ble lavere enn budsjettert. Dette vil først bli synlig i regnskapet for 2025.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Portrommet

Fremmet av: Bernard Azinger

Vi opplever stadig vekk at uvedkommende som søker ly for regn og har behov for et sted å overnatte og bruker dermed portrommet vårt. Det er også tydelig tegn på innbruddsforsøk ved inngangsdøra. Det er bare et spørsmål om tid når dette skjer.

Derfor ønsker jeg å foreslår om å flytte dagens port lenger ut mot inngangen av portrommet. Sannsynligheten at uvedkommende kommer seg vi bakgården in til vårt hus er betydelig mindre en fritt adkomst via gateplan.

Samtidig har vårt callings system behov for oppgradering. Mange telefoner fungerer ikke lenger og det er meldt in behov for bilde/ video overføring.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det gis tilllatelse for styret å sette i gang prosess for å flytte porten, samtidig å oppgradere dagens porttelefon til en mer fremtidsrettet løsning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder ny portløsning med en eller to porter samt ny porttelefon. Løsning presenteres på ekstraordinært årsmøte eller neste årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11

Det er en overlapp mellom vedtektene for Sameiet Nonnegata 11 (N11) og Garasjesameiet (GS). Se vedlagt saksbeskrivelse i vedlegg:
Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektsendring godkjennes i henhold til vedlagt saksbeskrivelse i vedlegg: "Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11".

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedtektsendring godkjennes i henhold til vedlagt saksbeskrivelse i vedlegg: "Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Nonnegata 11", men punkt 4 endres til "alle eierne av garasjeplasser/bod betaler sin del av næringsseksjonenes felleskostnader".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bernhard Azinger

Følgende stilte til valg:
Bernhard Azinger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddmund Eikland

Følgende stilte til valg:
Oddmund Eikland

SAMEIET NONNEGATA 11

ORDENSREGLER

Vedtatt i sameiermøte 29.03.2007. Sist endret 20.04.2017.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet vårt.
Foruten plikter og ordensregler, som er nødvendige, vil vi med ordensreglene sikre beboernes trivsel og hygge. Dette vil vi oppnå når ordensreglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt og med forståelse for hverandre.
Ordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensbestemmelser.
Konferer også egne regler for gårdsrommet.

01 MOTORKJØRETØYER OG PARKERING

Det er ikke tillatt å kjøre på betong dekket vei opp til gårdens portrom For parkeringstillatelse ved korttidsopphold på Sameiets eget restriksjonsområde f.eks. ved inn/utflytting: **Ta kontakt med styret.** Urettmessig bøtelegging kan påklages. Garasjen har egne ordensregler. For øvrig parkering i Nonnegata /Klostergata gjelder trafikkpolitiets regler.

02 TRÆR, BEPLANTNING OG FELLESAREAL

Alle som ferdes på området, må benytte Sameiets eiendeler på en skånsom måte.
Bygninger og ytre anlegg (trær, beplantninger, gjerder, terreng m.v.) skal behandles med forsiktighet. Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres gården ved uforsiktighet. Styret innkaller ved behov til dugnad på fellesarealer, grøntanlegg og garasje.
Ordensreglene gjelder også for felles gårdsrom og areal i nær tilknytning til bygget.
Det ikke tillatt å røyke i trapp/trapperom. Det oppfordres til å utvise hensyn til sine naboer og unngå røyking i umiddelbar nærhet til åpne vinduer. Sneiper skal ikke kastes på bakken.

03 DYREHOLD

Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Hunder må bare etterlates i boligen hvis de kan være alene uten å bjeffe og hyle.
Lufting må ikke skje på plener eller i nærheten av barnas lekeplass.
Hunder skal føres i bånd på fellesarealer. Eiere skal gjøre rent etter sitt husdyr, og umiddelbart vaske flater som er blitt tilsølt i trapp/trapperom og inngangsparti.

04 ELEKTRISKE FELLESANLEGG

Sikringsskapet må holdes i forskriftsmessig stand, porselenet fritt for sprekkdannelser, ryddig og støvfritt. Ringeklokke utenfor egen inngangsdør skal være hel og i orden, og dørcalling fungere. Alle må påse at tente lyskilder ikke står ubevoktet, og slukke etter bruk av loft/bod.

05 SØPPEL OG AVFALL

Avfall må kildesorteres og posen knytes godt igjen slik at den ikke åpner seg ved innkast i søppelhuset. Styret skal sørge for at søppelhuset rengjøres ved behov. For rydding i boder o.l. utenom dugnadstid, kan beboer kontakte vaktmester. De tilbyr en slik tjeneste til en lav pris

06 RENHOLD

Renhold utføres ukentlig av innleiet firma.

SAMEIET NONNEGATA 11

07 FELLESAREALER

Bruk av åpen ild er forbudt. Ingen må oppbevare eller lagre ting på felles adkomstarealer. Tilkoplet fryser, motorvarmer eller annen teknisk innretning som belaster fellesskapets strømregning, kan belastes den enkelte bruker med et årsbeløp fastsatt av styret.

08 LÅSING

Dører til loft/boder, inngangsdør, hageport og garasjedør/port skal alltid være låst og hver enkelt som åpner skal påse at ingen uvedkommende kommer inn mens dører/port er åpen..

09 LUFTING

Ventilasjonssystemet er avhengig av tilstrekkelig tilluft. Ventiler i vindu/vegg må stå i åpen stilling hele året for å bevare et godt inneklima. Det er ikke tillatt å kople private avtrekk til felleskanaler. Banking og risting av tepper o.l. må ikke skje fra vindu eller balkong.
Klestørk på balkong må skje så diskret som mulig.

10 OPPBEVARING AV PERSONLIGE EIENDELER

Barnevogner, sykler, o.a. gjenstander må ikke etterlates eller oppbevares i trappeoppganger eller på utearealer, og må ikke låses fast/lenes til rekkverket. All parkering skal i egnet bod.

11 BRUK AV BOLIGEN OG FELLESAREALER

Boligen og fellesarealer må ikke brukes slik at det volder ulempe/ ubehag for andre beboere.

Det må tas tilbørlig hensyn til voksnes og barns normale behov for ro og hvile.
Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygget, byggets uteareal og bakgård.
Støyfrembringende håndverk så som banking og boring i bærende veggkonstruksjoner, tak eller gulv må ikke skje etter klokken 20:00 på hverdager og fra klokken 18:00 på lørdager til 07:00 på mandager. Ved selskapelig arrangement som kan tenkes å vare utover kl 23:00 samt ved støyende arbeid av en viss varighet, skal øvrige beboere forhåndvarsles.

Bruk av kullgrill på balkong og i byggets umiddelbare nærhet er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke i trapperom eller i heis. Utearealene – inkludert portrom og områder mot bakgården og i Nonnegata – skal være røykfrie soner. Røyking på balkonger bør unngås. Det oppfordres til å utvise hensyn til sine naboer.

Brudd på disse reglene vil medføre skriftlig klage fra styret både til beboer og eier av boligen.

12 SANG OG MUSIKK - TV OG RADIO

Ved sang og musikk og ved bruk av TV- og musikkanlegg må det vises rimelig hensyn til naboene. Høyttalere må ikke festes til bærevegg eller i tak. Det bør sørges for lyddempende underlag for gulvhøyttalere, piano o.l. Av hensyn til andre beboeres mottakerforhold må bare godkjente tilkoblingskabler for TV benyttes. Oppsetting av paraboler er forbudt.

13 INNVENDIG/UTVENDIG UTSTYR

Papirkurver ved postpanelet er til bruk for uønsket postalt mottatt reklame. Forsikre deg om at luren i din dørcalling henger korrekt, hvis ikke koples ringefunksjonen for alle besøkende ut.

Postkasse og dørklokkeskilt bestilles hos fast leverandør. Bestillingsskjema er vedlagt ordensreglene. Ta kontakt med styret for montering av skilt i ringepanel.

Informasjonsskriv eller beskjeder skal festes på oppslagstavle og ikke på utgangsdør eller vegger i inngangspartiet.

Montering av utvendig utstyr (skilt, balkongavskjerming, flaggstenger o.l.) kan skje etter retningslinjer gitt av styret. Eksteriørmessige forandringer må ikke finne sted uten styrets samtykke. Egne fargevalg på utvendige flater, eksempelvis vinduer/balkongdører er ikke tillatt. Maling (ev malekode) fås av styret på forespørsel.

14 MELDINGSPLIKT OG KOSTNADER I TILKNYTNING TIL SKIFTE AV LEIEBOER

Ved endring av leieboer skal det søkes til styret (jmf. Vedtektene §2-2). Det skal oppgis fullt navn, fødselsdato, telefonnummer og e-postadresser til samtlige leieboere. Det skal sendes inn ordensregler og gårdsromsregler signert av leieboer(e). Dersom leieboere ikke forstår norsk skal de forelegges ordensregler og signere på et språk de behersker. Eier er ansvarlig for dette. Dersom ikke signerte ordensregler, nytt postkasseskilt og ringeklokkeskilt er på plass innen 14 dager etter meldt innflyttingsdato vil styret sørge for bestilling av postkasseskilt, dørklokkeskilt samt utsendelse av ordensregler for sameiet og gårdsrommet. For dette belastes eieren av leilighet med de faktiske utgifter. Dersom ordensregler og gårdsromsregler må oversettes vil eier bli belastet for de faktiske utgifter til dette i tillegg.

15. KOMMUNIKASJON

Styret har opprettet en mailingliste slik at informasjon blir sendt elektronisk til sameiernes private e-post. Dette er meget praktisk, enkelt og ikke minst helt gratis. Meningen er ikke at denne mailinglisten skal brukes til annet enn informasjon ut fra styret. Annen bruk av mailinglisten bør begrenses til det aller nødvendigste. Dersom man har kommentarer, spørsmål eller liknende til styret, kan man sende dette direkte til styrets adresser.

16 KLAGER

Eventuelle klager over brudd på ordensreglene rettes til styret. Klage i form av banking i vegg, rør e.l. må ikke forekomme.

15 ENDRING AV REGLENE

Det er bare Sameiemøtet som kan vedta endring av ordensreglene.
Dette skjer ved simpelt flertall.

Vedtatt på Sameiemøtet april 1986, med senere endringer.

For retur til styret ved ny eier og /eller ny leietager:

Ovennevnte er lest og akseptert:

_____ den ___ / ___ 20 ___.

- - - -

SAMEIET NONNEGATA 11

Bestilling av navneskilt til postkasse og porttelefonanlegg.

For bestilling av skilt til ringeklokkeskilt til porttelefon, send mail med nedenstående bestillingsslipp til:

R. Nygaard Lås og Nøkkelservice AS
Storgata 33C - (Butikkinngang fra Bernt Ankersgt)
0183 OSLO

E-postadresse: post@nygaard-las.no

----------**KLIPP**----------

FOR MIN REGNING BESTILLES FØLGENDE NAVN PÅ RINGETABLÅ:

SKRIV NAVN SOM SKAL STÅ PÅ SKILT(ENE) INN I RUTENETTET

Navneskilt ringepanel: **(OBS: Ta kontakt med styret for montering.)**

Det er ikke plass til flere tegn på skiltet, enn det er ruter ovenfor!

Adresse der skilt(ene) skal monteres: Nonnegata 11, 0656 Oslo

Skiltet hentes mot kontant betaling hos låsfirma i Storgata/Bernt Ankersgate.
Oppgi TLF/Mobilnr så blir du kontaktet straks skiltet er klart for henting.

Bestillers navn: _____ **Tlf/Mobilnr** _____

Adresse: _____ **Postnr/sted**: _____

Dato: _____ **Signatur:** _____

Postkasse skilt bestilles hos posten.no. Velg hvit skilt som passer I luken på postkassen (for de fleste lite). Skriv navn i store boktaver.

ORDENSREGLER TIL FELLES GÅRDSROM
HARALD HARDRÅDES PLASS NØ - KVARTAL 28 04 02

Klostergata 1 + 3 Myklegardgate 2 + 4 Nonnegata 11 Schweigaards gate 72 + 74 + 76

GÅRDSROMSREGLER

Reglene har til hensikt å skape gode forhold i vårt felles gårdsrom. Foruten å presisere plikter og nødvendige ordensregler skal reglene sikre beboernes trivsel og hygge. Dette vil vi oppnå når reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

01 DYREHOLD
Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Vanlig båndtvang gjelder. Det må ikke settes ut mat eller melk til dyr da dette kan tiltrekke rotter. Brudd på dette vil bli påtalt.

02 MOTORKJØRETØYER
Innkjøring av bil eller motorsykkel i gårdsrommet er ikke tillatt - likeså parkering av motorkjøretøy

04 VEDLIKEHOLD AV TRÆR, BEPLANTNING OG FELLESAREAL
Alle som ferdes på området må benytte gårdsrommet på en skånsom måte. Det er ikke tillatt å bryte grener av busker eller trær. Den som forårsaker skade ved uforsiktighet, kan holdes ansvarlig.

Beskjæring av større trær må bare utføres av fagutdannet trepleier.

Samtlige gårder er forpliktet til å delta i fellesdugnader etter avtale.

Felles utelys er tilkoplet fotocelle. Strøm til utelys, fontene og juletre samt låsbart strømuttak på sykkelbod (for vaktmesters bruk) kommer fra det elektriske anlegget tilhørende Nonnegata 11. Utgiftene brøkfordeles på samtlige gårder etter manuell måleravlesing pr 01.07 hvert år. Måler er montert i N11s tavlerom pr 01.07.2010. Tidligere var beløpet fastsatt til kr 700,-/år.

05 HEISING AV FLAGG
Gårdens flagg skal heises 1. og 17. mai. Det kan forøvrig heises på offisielle flaggdager og ved private anledninger. Hovedregelen er at flagget skal heises ved soloppgang, og fires ved solnedgang. I perioden 1. mars - 31. oktober skal flagget ikke heises før klokken 08, og ikke fires senere enn klokken 21.

06 FONTENE
Fontenen skal ikke startes før 1. mai og ikke når det er fare for frost. Den skal stenges senest 1. oktober hvert år.

07 JULETRE
Juletre kan settes opp i fontenebrønnen. Juletreet skal ikke tennes før 1. søndag i advent og slukkes senest 06. januar.

ORDENSREGLER TIL FELLES GÅRDSROM
HARALD HARDRÅDES PLASS NØ - KVARTAL 28 04 02
Klostergata 1 + 3 Myklegardgate 2 + 4 Nonnegata 11 Schweigaards gate 72 + 74 + 76

08 BRUK AV GÅRDSROMMET

Gårdsrommet skal brukes og være til glede for alle beboere og må ikke brukes slik at det voldes ulempe eller ubehag for andre beboere. De må tas tilbørlig hensyn til voksne og barns normale behov for ro og hvile. Mellom klokken 23:00 og 09:00 skal det være ro i gårdsrommet. Støyende virksomhet og høylytt samtale må ikke skje i dette tidsrom.

1. De private soner utenfor hver gård står først og fremst til disposisjon for beboere av den gården de tilhører. Hagemøbler må ikke fjernes fra privatsoner uten tillatelse fra styret i blokken. Bordreservasjon må varsles med lapp på bordet i god tid.

2. Etter bruk av felles uteplass må den som har brukt området rydde møbler, leker og annet løsøre etter seg og kaste eget avfall. Kattenettet settes på plass etter bruk av sandkassa.

3. Portene skal holdes låst til enhver tid. Gårdsromstyret kan pålegge styret i det enkelte boligselskap å reparere ødelagte/slitte låser slik at ikke uvedkommende får innpass i gårdsrommet.

4. Om det røkes i gårdsrommet skal aske og sneiper samles i medbrakt askebeger som skal fjernes etter bruk.

5. Banking av tepper på bankestativet (ved Klostergata 1) skal ikke foretas etter kl. 20. Banking og risting av tepper o.l. må ikke skje fra vindu eller balkong.

6. Det må tas hensyn til gjeldende helse- og brannforskrifter og eventuell annen ulempe for de øvrige beboerne ved utegrilling. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt i bakgården.

7. Blomster, bær og urter på fellesområdet er til felles benyttelse og kan plukkes av beboerne. Det henstilles til å utvise varsomhet slik at plantene ikke skades unødig, men kan være til glede for mange.

09 ENDRINGER AV REGLENE

Endring av ordensreglene kan bare håndheves av kvartalsgruppen etter at endringsforslag er behandlet i generalforsamling i borettslag, sameiermøte eller årlig beboermøte. Endringsvedtak i kvartalsgruppen skjer ved simpelt flertall.

Ovennevnte regler er vedtatt i årsmøtet - juni 1995, med senere endringer.
Sist endret 08.06.2016.

V E D T E K T E R
for
Sameiet Nonnegata 11, org. nr. 985343896

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Første gang vedtatt på årsmøte 10. april 2003 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31,

med endringer 25.03.04, 03.05.06, 24.04.08, 30.04.09, 28.04. 2010, 30.04.14, 19.04.16, 26.04.2018 27.05.2019, 16.04.2024, 02.09.24 og sist 05.05.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nonnegata 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst den 28.01.1983, og revidert 26.04.2002..

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner og en garasjeseksjon på eiendommen gnr. 233, bnr. 289 i Oslo kommune.

(2) De enkelte bruksenhetene består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel, og bod/boder som tilleggsdeler.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter inkludert eventuelt tilleggsareal/tilleggsdeler eller garasjeseksjonen er fellesareal.

(4) Sameiet har noen fellesfunksjoner med Sameiet Klostergata 1 i medhold av tinglyst erklæring datert 14.07.1981. Erklæringen gjelder garasjeseksjonen til Sameiet Nonnegata 11 (gnr. 233 bnr. 289 snr. 1), tilfluktsrom i Sameiet Klostergata 1 (gnr. 233 bnr. 223) samt disposisjonsrett til utendørs sykkelbod/sportsbod på gnr. 233 bnr. 289/223. Se nærmere om garasjeseksjonen i vedtektenes punkt 4.

(5) Oslo Kommune stadfestet 26.02.86 fornyelsesvedtak for gårdsrommet. Vedtaket gir bruksrett for beboere i hele kvartalet på Sameiets tomt (gnr 233 bnr 289) helt fra tomtegrense til byggets veggliv. Gårdsromsavtalen, tinglyst den 16.12.93, skal være vedlagt vedtektene for Sameiet Nonnegata 11.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsleie via Airbnb og lignende plattformer blir begrenset til maks 60 dager.

3. Rett til bruk

3.1 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerm ing, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Parkering

(1) Garasjekjelleren under sameiet er seksjonert som næringsseksjon (snr. 1).

Det er totalt 15 plasser og 1 bod i garasjekjelleren. Garasjeplassene eies delvis av seksjonseiere i sameiet og delvis av seksjonseiere i Sameiet Klostergata 1 jf. vedtektene punkt 1.2 (4). Boden eies av seksjon 19 og seksjon 20.

(2) Det fremgår av egen liste hvem som har eiendomsrett til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 2 – interne eiere og vedlegg 3 – eksterne eiere). Ajourhold av listene er ikke å anse som vedtektsendring og kan gjøres av styret/forretningsfører uten 2/3 flertall.

(3) Bruken av garasjeanlegget må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Nærmere regler om bruken kan fastsettes i sameiets husordensregler. Garasjeplassen kan ikke fremleies av leietaker.

(4) Alle eierne av garasjeplasser/bod betaler sin del av næringsseksjonens felleskostnader.

(5) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet til etablering av ladepunkt for samtlige plasser må den som ønsker å etablere et ladepunkt sørge for at tilstrekkelig kapasitet skaffes. Etter nærmere avtale kan sameiet legge ut for felles infrastruktur på en slik måte at de som etablerer ladepunkt betaler engangsavgift til sameiet ved etableringen.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbrukt inkl. nettleie og eventuelle andre utgifter i tilknytning til dette.

(6) Det foreligger ikke vedtak etter plan- og bygningsloven om krav om opparbeiding av parkeringsplasser til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er derfor ikke aktuelt å vedtektsfeste bytteordning etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 § 26.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Snr.18 har i hht årsmøtevedtak selv installert 3 Velux takvinduer - i seksjonens kjøkken, stue mot nord og bad, samt ildsted og pipeløp. Seksjonseier skal selv bære alle fremtidige kostnader forbundet med installasjonene.

(13) Snr.02 har selv installert 10 stk Nor Dan Villa Toppsving i 2008. Ansvar for alle kostnader og eventuelle senskader forbundet med installasjonen skal følge seksjonen.

(14) Seksjon 2 og seksjon 19 har etablert terrassedører fra seksjonene direkte ut i bakhage. Seksjonseierne skal selv bære alle fremtidige kostnader forbundet med installasjonene.

(15) Seksjon 2 har bygget ut en bod innenfor sin entre til vaskerom og dusj med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett samt bereder. Støpejernsluk til dette har krevd kjerneboring gjennom betongdekket til parkeringskjeller. Sluket er i etterkant innstøpt. Avløpet av type soil (støpejern) på 75 mm er tilknyttet eksisterende avløpsanlegg som er åpent bak systemhimling (løse demonterbare plater). Seksjon nr. 2 er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av materialene og arbeidene. Seksjon nr. 2 er ansvarlig for fremtidige skader materialene og arbeidene måtte påføre sameiet, andre eller gjenstander tilhører noen av disse.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda-og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

Styret skal administrere Nonnegata 11 Garasjesameie.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som

(2) 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(3) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(4) 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.

(5) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

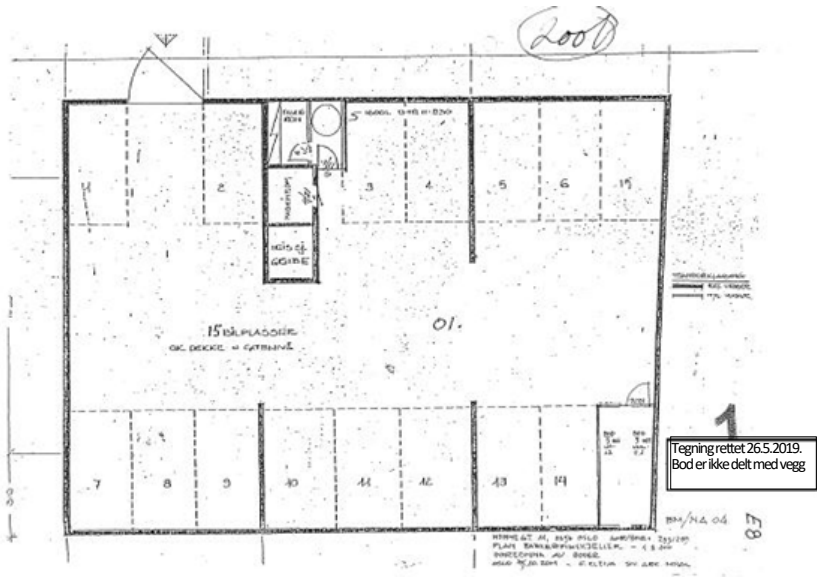
11-4 Generelle plikter

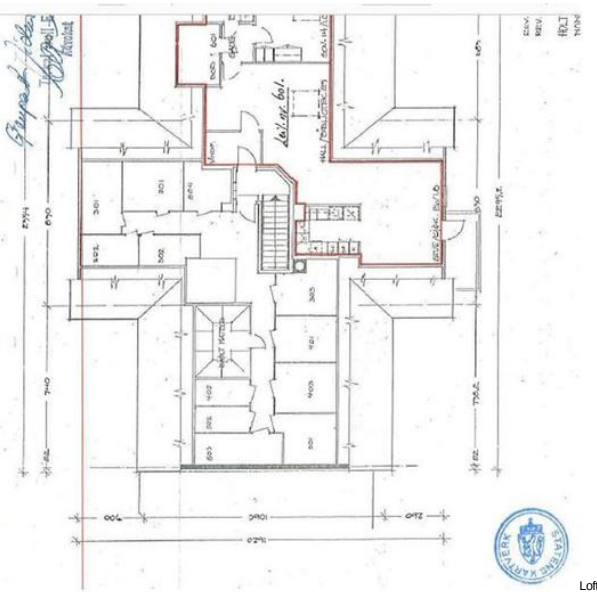
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

VEDLEGG 2 VEDTEKTER FOR SAMEIET NONNEGATA 11
OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG BODER – INTERNE EIERE
à jour pr: 27.05.2019

Gnr.	Bnr.	Seksjons nr.	Leilighet snr	Garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad	Bruksrett til nettingbur (tidl kjølebod)
					F.eks. EL-ladepunkt	Loftsbod		
233	289	2	101	6	(Furu)	-	Bod i leilighet	
233	289	3	201	15	(Eikeland)	201		X
233	289	4	202	10	(Rodrigez)	202		X
233	289	5	204	-	(Høiby)	-	Bod i leilighet	X
233	289	6	301	13	(Truong)	301		X
233	289	7	302	1	(Svoboda)	302	+bod i gang	X
233	289	8	303	12	(Dahl/Carlsson)	303		X
233	289	9	304	14	(Petka as)	-	Bod i leilighet	X
233	289	10	401	3	(Azinger/Haugdal)	401		X
233	289	11	402	-	(Brevik)	402	+bod i gang	X
233	289	12	403	11	(Myrmo)	403		X
233	289	13	404	-	(Gjendem)	-	Bod i leilighet	X
233	289	14	501	7	(Tangen)	501		X
233	289	15	502	5	(Bjørvik)	502	+bod i gang	X
233	289	16	503	-	(Aouizerate)	503		X
233	289	17	504	-	(Juva)	-		(dobbel 601+504)
233	289	18	601	9	(Bånerud)	504	Bod i leilighet	Ikke nettingbur
233	289	19	102	-	(Wilhelmsen)	-	Bod i leilighet + Delt bod i garasje	x
233	289	20	203	-	(Nordsveen)	-	Bod i leilighet + Delt bod i garasje	x


2000
15 BILPLASSER
OG DEKKE MED GATEHJE
01.
1
Tegning rettet 26.5.2019.
Bod er ikke delt med vegg



Loftsboder

VEDTEKTER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES GÅRDSROM GAMLEBYEN - KVARTAL 28 04 02

klostergata 1 + 3 myklegardgate 2 + 4 nonnegata 11 schweigaards gate 72 + 74 + 76

1. Organisasjon

Fellesarealet forvaltes av en kvartalsgruppe.
Kvartalsgruppen består av én representant for hver eiendom som har rett til å benytte fellesarealet, dvs. har tinglyst erklæring om bruk av gårdsrom.
Representant og vararepresentant til kvartalsgruppen velges på beboermøte i hver enkel gård, på generalforsamling i borettslag eller på sameiemøter.
Representanten skal bo i den gården hun/han representerer.
Gårdeier som leier ut boliger har rett til selv å representere sin gård i tillegg til de valgte representanter fra leiegården.
Representanter til kvartalsgruppen skal velges innen slutten av april hvert år.
Deretter innkalles det til kvartalsgruppemøte.
Kvartalsgruppen er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er tilstede.
Kvartalsgruppen velger på dette møte et styre som skal bestå av minst 3 medlemmer, fortrinnsvis fra flere gårder. Det skal velges ett varamedlem til styret.
Styret velges med vanlig flertall blant de fremmøtte kvartalsgruppemedlemmer. Leder av styret velges av kvartalsgruppen. Kvartalsgruppen velger også inntil 2 - to - revisorer.
Kvartalsgruppen treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de møtende.

2. Valgperioden

Kvartalsstyrets medlemmer velges for 2 år ad gangen. Halvparten av styrets medlemmer i det først valgte styre tjenestegjør kun i ett år. Lederen velges for 2 år.

3. Styremøter

Det skal avholdes minst to styremøter i løpet av året, ett før vårsesongen og ett før vintersesongen.
Styremøte sammenkalles av lederen. Krever noen av styremedlemmene at det skal holdes styremøte, skal lederen etterkomme kravet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll fra møtene. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret har informasjonsplikt fra møtene overfor eierne og beboere ved f.eks. oppslag i oppgangen.

4. Kvartalsgruppemøte

Kvartalsstyret skal innkalle kvartalsgruppen når det anses nødvendig, dog minst 2 ganger i året, se forøvrig pkt. 5B, 8 og 9.
Likeså skal kvartalsgruppen innkalles når minst 3 av kvartalsgruppemedlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

5. Kvartalsstyrets formål

VEDTEKTER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES GÅRDSROM GAMLEBYEN - KVARTAL 28 04 02

klostergata 1 + 3 myklegardgate 2 + 4 nonnegata 11 schweigaards gate 72 + 74 + 76

Kvartalsstyret skal forvalte fellesarealet i samsvar med plan for opparbeidelsen, inngåtte utbedringsavtalen og minstekrav ved utbedring av gårdsrom, herunder sørge for at fellesarealet blir brukt i samsvar med intensjonene. Kvartalsstyret kan dessuten ta initiativ til å videreutvikle og forbedre arealet.

a) vedlikehold/bruk

Kvartalsstyret har ansvar for at det blir utført nødvendig vedlikehold, blant annet:

- stell og fornying av grøntarealet: klipping og gjødsling av plen, luking, beskjæring
- stell og fornying av fast dekke: feiing, måking, sandstrøing osv.
- nødvendig reparasjon og utskifting av lekeutstyr, benker, bord o.l.
- fjerning av søppel, samt hindring av at fellesarealet brukes til lagring av større gjenstander.
- påse at beboere i kvartalet holder sine porter lukket og at hjemmelhavere holder portene i forsvarlig stand.
- påse at ordensreglene følges.

b) større omdisponeringer av fellesarealet

Større omdisponeringer av bruk og utforming av fellesarealet kan ikke foretas uten at det foreligger samtykke fra kvartalsgruppen og fra de enkelte eierne jfr. Inngåtte avtaler.
Er man i tvil om omdisponeringen vil være i strid med minstekravet ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by og/eller i strid med inngått avtaler, skal kommunen v/Etat for Eiendom og Utbygging kontaktes.
Beboerne skal på forhånd ha muligheten til å komme med synspunkter på større omdisponeringer av fellesarealet, gjennom sin kvartalsgrupperepresentant.

c) konfliktløsning

Kvartalsstyret skal fungere som et konfliktløsende organ hvis det oppstår uenighet om bruk, vedlikehold o.l. av arealet.

d) sosiale aktiviteter

Kvartalsstyret kan ta initiativ til fellesaktiviteter som gårdsromsfester, tiltak for barn og eldre osv.

6. Kvartalsstyrets legitimasjon/fullmakt

Kvartalsstyret kan innenfor rammen av arbeidsplan, budsjett og formålsparagrafen (jfr. §5) inngå avtaler på vegne av eiere/beboere i kvartalet.
Styret har videre fullmakt til å disponere egne midler (jfr. §7) for å kunne oppfylle styrets formål (jfr. §5).

7. Gårdeiernes/beboernes økonomiske bidrag

Nødvendige utgifter til vedlikehold av fellesarealet skal dekkes av eierne av de berørte

eiendommer.
Den enkelte gårdeier skal betale en andel av disse utgiftene basert på antall seksjoner i vedkommendes gård. Kvartalet består av 8 gårder med totalt 113 seksjoner.
Seksjonene er fordelt på de enkelte gårder som følger:

Klostergata 1	**10/113**	**Nonnegata 11**	**19/113**
Klostergata 3	**14/113**	**Schweigaards gate 72**	**11/113**
Myklegardgata 2	**17/113**	**Schweigaards gate 74**	**11/113**
Myklegardgata 4	**16/113**	**Schweigaards gate 76**	**15/113**

Eierne avgjør hvorledes bidragene skal fordeles på den enkelte leietaker.

Midler som eier (gårdeier, borettslag, sameie) innkasserer fra beboerne, skal omgående tiltransporteres en bankkonto (vedlikeholdskonto) som disponeres av kvartalsstyret.
Ved eventuelle opphør av ordningen med felles administrasjon til å vedlikeholde fellesarealet, skal vedlikeholdsfondet, i den utstrekning det ikke benyttes til ytterligere vedlikehold, tilbakebetales til eierne i det forhold disse har betalt sine bidrag.

8. Budsjett og regnskap

Styret skal hver år utarbeide arbeidsplan og budsjett for neste års drift og vedlikeholdsbehov. Bidrag fastsettes på grunnlag av de budsjetterte utgifter og innenfor de rammer som er fastsatt etter § 7.
Styret skal i god tid kreve gårdeierne, borettslag eller sameier for det beløpet som antas å bli den enkelte eiendoms andel av utgiftene til vedlikehold for neste år. Alternativ kan styret foreslå at hver eiendom skal betale inn et fast beløp årlig til dekning av utgifter til drift og vedlikehold av gårdsrommet.
Arbeidsplanen og budsjettet skal godkjennes av kvartalsgruppen.
Styret skal hvert år avgi rapport om aktivitetene i foregående år, samt utarbeide forslag til regnskap for samme periode.
Forslag til regnskap skal være undertegnet av styret. Regnskapet skal være godkjent av revisor(ene) og kvartalsgruppen senest innen 31. Mars.
Regnskapet skal sendes til samtlige eiere, som plikter å informere beboerne ved f.eks. oppslag i oppgangene.

9. Endring av vedtektene

Endring av vedtektene kan bare besluttes av kvartalsgruppen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer etter at de er behandlet på generalforsamling i borettslag, sameiemøte og årlige beboermøte.
Vedtekter som endres i strid med fornyelsesavtaler, utbedringsavtaler, tinglysningserklæringer og minstekrav ved utbedring av fellesareal er ikke gyldige.

Vedtatt på gårdsromsmøtet - juni 1995

ORDENSREGLER TIL FELLES GÅRDSROM
HARALD HARDRÅDES PLASS NØ - KVARTAL 28 04 02
Klostergata 1 + 3 Myklegardgate 2 + 4 Nonnegata 11 Schweigaards gate 72 + 74 + 76

GÅRDSROMSREGLER

Reglene har til hensikt å skape gode forhold i vårt felles gårdsrom. Foruten å presisere plikter og nødvendige ordensregler skal reglene sikre beboernes trivsel og hygge. Dette vil vi oppnå når reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

01 DYREHOLD
Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Vanlig båndtvang gjelder. Det må ikke settes ut mat eller melk til dyr da dette kan tiltrekke rotter. Brudd på dette vil bli påtalt.

02 MOTORKJØRETØYER
Innkjøring av bil eller motorsykkel i gårdsrommet er ikke tillatt - likeså parkering av motorkjøretøy

04 VEDLIKEHOLD AV TRÆR, BEPLANTNING OG FELLESAREAL
Alle som ferdes på området må benytte gårdsrommet på en skånsom måte. Det er ikke tillatt å bryte grener av busker eller trær. Den som forårsaker skade ved uforsiktighet, kan holdes ansvarlig.

Beskjæring av større trær må bare utføres av fagutdannet trepleier.

Samtlige gårder er forpliktet til å delta i fellesdugnader etter avtale.

Felles utelys er tilkoplet fotocelle. Strøm til utelys, fontene og juletre samt låsbart strømuttak på sykkelbod (for vaktmesters bruk) kommer fra det elektriske anlegget tilhørende Nonnegata 11. Utgiftene brøkfordeles på samtlige gårder etter manuell måleravlesing pr 01.07 hvert år. Måler er montert i N11s tavlerom pr 01.07.2010. Tidligere var beløpet fastsatt til kr 700,-/år.

05 HEISING AV FLAGG
Gårdens flagg skal heises 1. og 17. mai. Det kan forøvrig heises på offisielle flaggdager og ved private anledninger. Hovedregelen er at flagget skal heises ved soloppgang, og fires ved solnedgang. I perioden 1. mars - 31. oktober skal flagget ikke heises før klokken 08, og ikke fires senere enn klokken 21.

06 FONTENE
Fontenen skal ikke startes før 1. mai og ikke når det er fare for frost. Den skal stenges senest 1. oktober hvert år.

07 JULETRE
Juletre kan settes opp i fontenebrønnen. Juletreet skal ikke tennes før 1. søndag i advent og slukkes senest 06. januar.

ORDENSREGLER TIL FELLES GÅRDSROM
HARALD HARDRÅDES PLASS NØ - KVARTAL 28 04 02
Klostergata 1 + 3 Myklegardgate 2 + 4 Nonnegata 11 Schweigaards gate 72 + 74 + 76

08 BRUK AV GÅRDSROMMET
Gårdsrommet skal brukes og være til glede for alle beboere og må ikke brukes slik at det voldes ulempe eller ubehag for andre beboere. De må tas tilbørlig hensyn til voksne og barns normale behov for ro og hvile. Mellom klokken 23:00 og 09:00 skal det være ro i gårdsrommet. Støyende virksomhet og høylytt samtale må ikke skje i dette tidsrom.

1. De private soner utenfor hver gård står først og fremst til disposisjon for beboere av den gården de tilhører. Hagemøbler må ikke fjernes fra privatsoner uten tillatelse fra styret i blokken. Bordreservasjon må varsles med lapp på bordet i god tid.

2. Etter bruk av felles uteplass må den som har brukt området rydde møbler, leker og annet løsøre etter seg og kaste eget avfall. Kattenettet settes på plass etter bruk av sandkassa.

3. Portene skal holdes låst til enhver tid. Gårdsromstyret kan pålegge styret i det enkelte boligselskap å reparere ødelagte/slitte låser slik at ikke uvedkommende får innpass i gårdsrommet.

4. Om det røkes i gårdsrommet skal aske og sneiper samles i medbrakt askebeger som skal fjernes etter bruk.

5. Banking av tepper på bankestativet (ved Klostergata 1) skal ikke foretas etter kl. 20. Banking og risting av tepper o.l. må ikke skje fra vindu eller balkong.

6. Det må tas hensyn til gjeldende helse- og brannforskrifter og eventuell annen ulempe for de øvrige beboerne ved utegrilling. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt i bakgården.

7. Blomster, bær og urter på fellesområdet er til felles benyttelse og kan plukkes av beboerne. Det henstilles til å utvise varsomhet slik at plantene ikke skades unødig, men kan være til glede for mange.

09 ENDRINGER AV REGLENE
Endring av ordensreglene kan bare håndheves av kvartalsgruppen etter at endringsforslag er behandlet i generalforsamling i borettslag, sameiermøte eller årlig beboermøte. Endringsvedtak i kvartalsgruppen skjer ved simpelt flertall.

Ovennevnte regler er vedtatt i årsmøtet - juni 1995, med senere endringer.
Sist endret 08.06.2016.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [illegible] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk m/kontorer og garasje

Arbeidssted	Matr.nr.
Nonnegaten 11	**79/2648**

Byggherre

Bund & Grund A/S
Bogstadveien 19,

OSLO 3

Ansvarshavende

Ing. Sven E.Aspestrand
c/o Østlandske Ing. og
Entreprenørforretning A/S
1473 SKÅRER

EMB/BS

Dato
25.mars 1983.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Forskriftsmessig nr.skilt må oppsettes.
2. Det må oppsettes snøfangere.
3. Utomhusplanen må opparbeides og utvendige trapper må påsettes rekkverk/håndlist.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningsmyndigheten stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

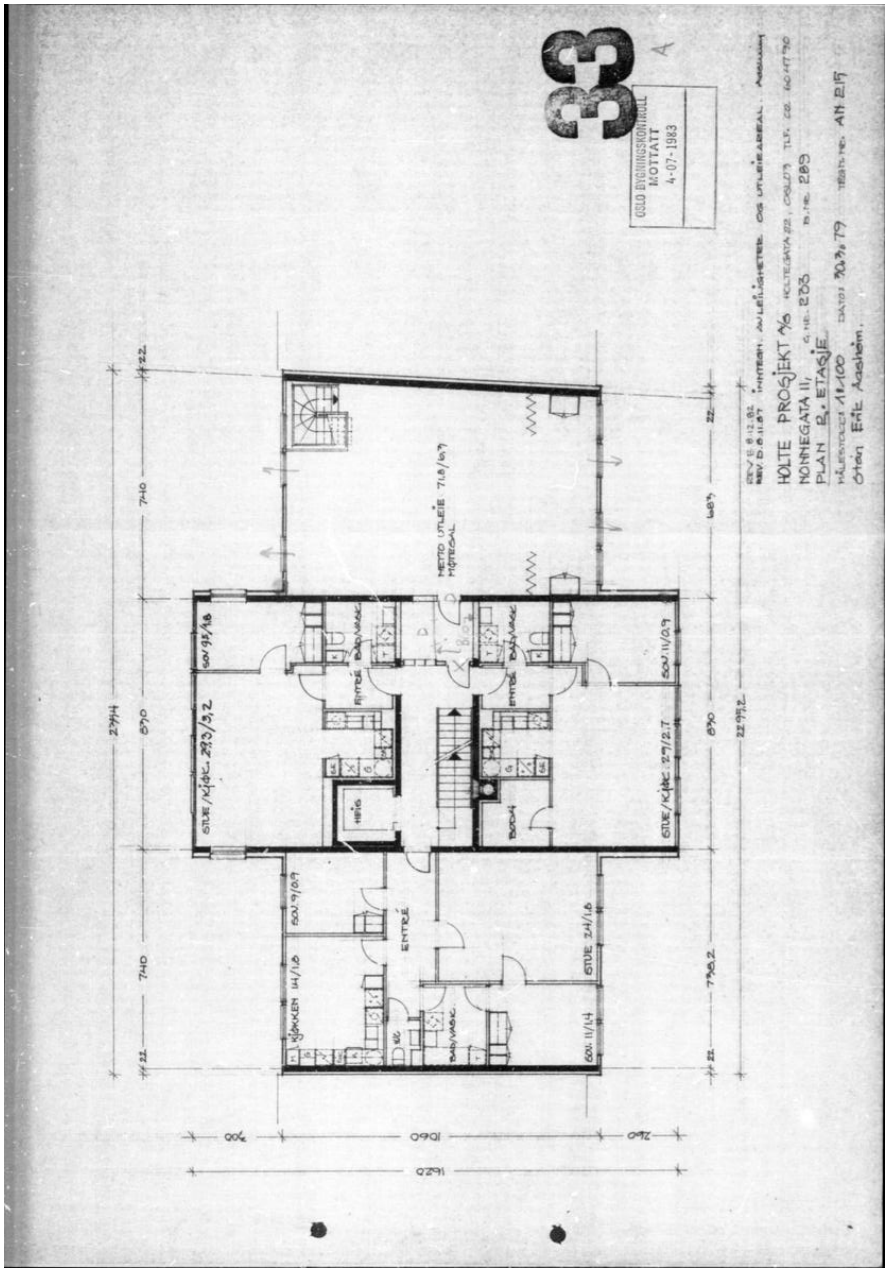
For bygningssjefen

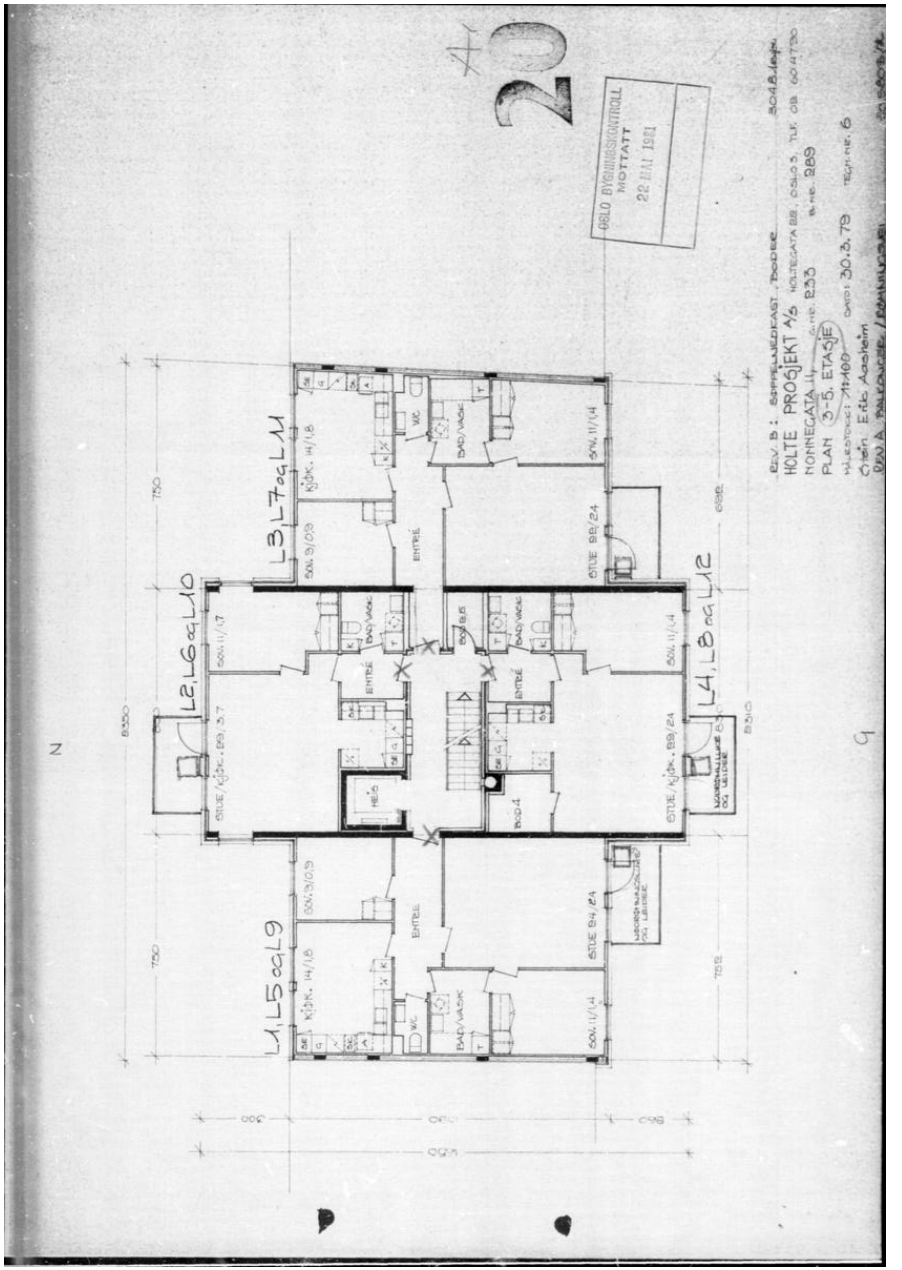
Overingeniør
G.Heber

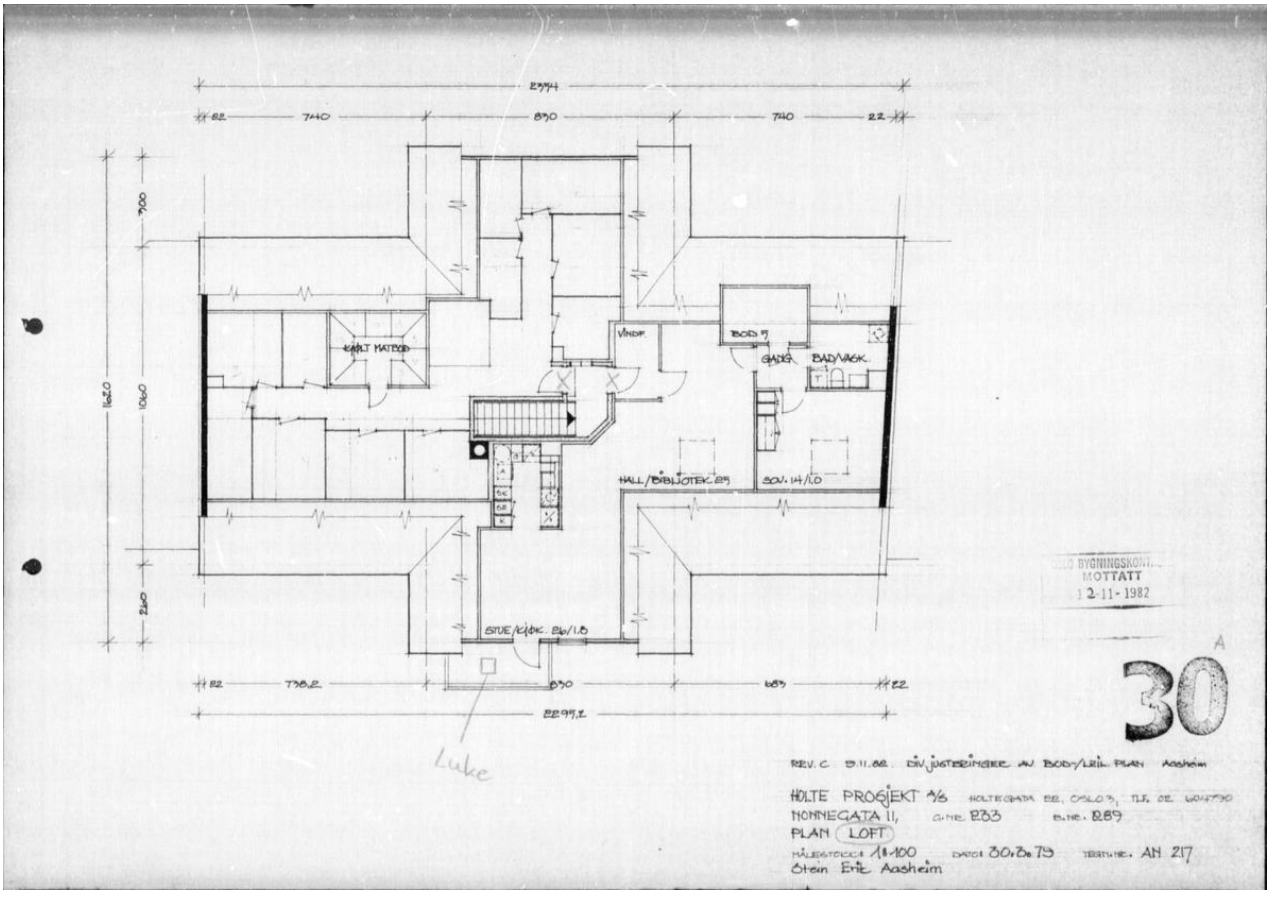
Bygningsinspektør
Per M.Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skr. 0-2. 5000. Arshvord.


33
A
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-07-1983
HOLTE PROSJEKT A/S
NONNEGATA 11
PLAN 2. ETASJE
Arkitekt: Erik Aasheim.
STUE/KJØK. 29,3/3,2
STUE/KJØK. 29/2,7
STUE 24/1,8
STUE 11/4
ENTRÉE
BAD/VASK
HELL
WC
HEIS
7740
6970
7900
10610
9760
16620
23944
22892


21
A1
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 MAI 1981
HOLTE PROSJEKT A/S
NONNEGATA 11
PLAN 3-5. ETASJE
Arkitekt: Erik Aasheim
L1,L5 og L9
L2,L6 og L10
L3,L7 og L11
L4,L8 og L12
STUE/KJØK. 29,3/3,2
STUE 24/1,8
STUE 11/4
ENTRÉE
BAD/VASK
HELL
WC
N
8350
7750
6950



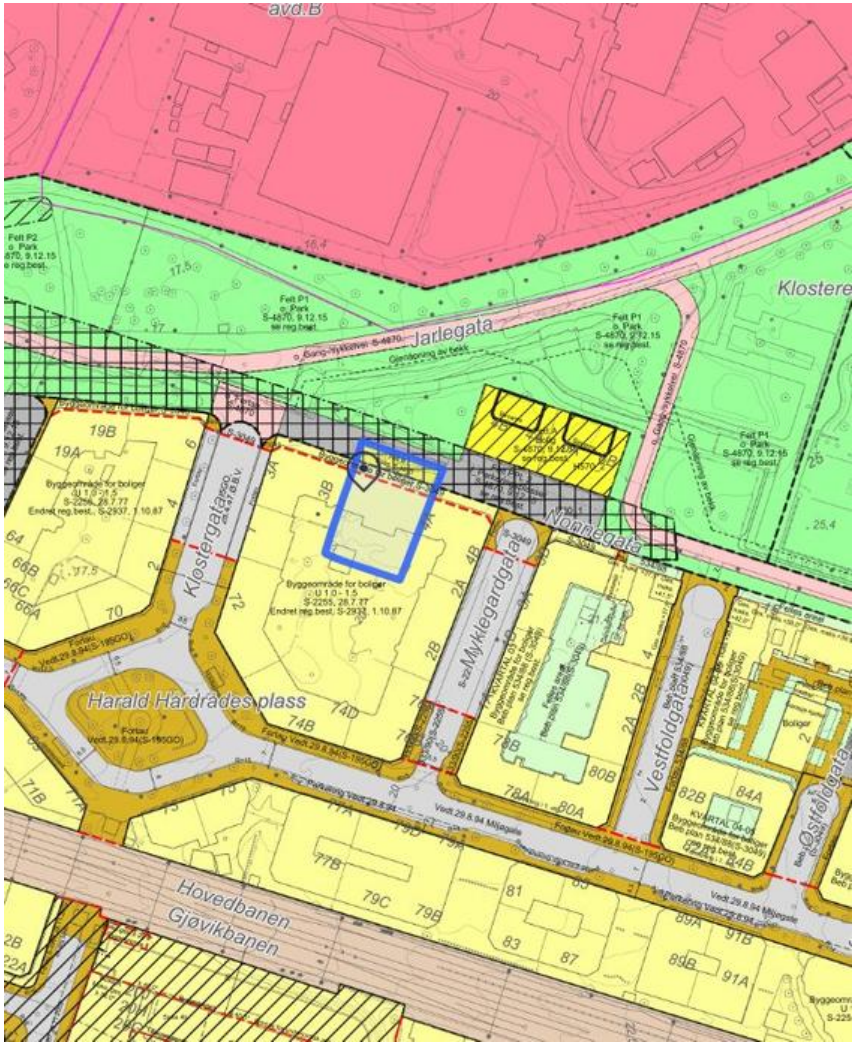
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
12-11-1982

A

30

REV. C 9.11.82. DIV JUSTERINGER AV BOD/LEIL. PLAN Aasheim

HØLTE PROSJEKT A/S HØLTEGATA 8B, OSLO 3, TLF. 02 604790
NONNEGATA 11, G.NR. 233 B.NR. 189
PLAN LOFT
MÅLESTOKK 1:100 DATO: 30.8.79 TEGN.NR.: AN 217
Stein Erik Aasheim


avd.B
Jarlegata
Klostere
Nonnegata
Klostergata
Myklegardgata
Vestfoldgata
Østfoldgata
Harald Hardrådes plass
Hovedbanen
Gjøvikbanen
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt P1
o_Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
Felt P2
o_Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
Vedt 29.8.94 Miljøgate
Fortau
Vedt.29.8.94(S-1950O)
Parkering Vedt 29.8.94
Gangforbindelse
Gangsykkelveg S-4870
Gang-/sykkelveg S-4870
Gjenåpning av bekk
KVARTAL 04-05
Bebl.plan S-3039
Bebl.plan S-3049
Bebl.plan S-3049 534 BRA
Boliger
Bolig
Bolig/forretning
Bolig/kontor
Kontor
Forretning
Kontor/forretning
Kontor/bolig
Kontor/forretning/bolig
Kontor/forretning/bolig/hotell
Kontor/bolig/forretning
Kontor/bolig/forretning/hotell
Kontor/bolig/hotell
Kontor/forretning/hotell
Forretning/bolig
Forretning/kontor
Forretning/kontor/bolig
Forretning/bolig/kontor
Forretning/bolig/kontor/hotell
Forretning/kontor/hotell
Forretning/hotell
Hotell
Hotell/kontor
Hotell/forretning
Hotell/kontor/forretning
Hotell/forretning/kontor
Hotell/bolig
Hotell/bolig/kontor
Hotell/bolig/forretning
Hotell/bolig/kontor/forretning
Hotell/bolig/forretning/kontor
Hotell/kontor/bolig
Hotell/kontor/bolig/forretning
Hotell/forretning/bolig
Hotell/forretning/bolig/kontor
Hotell/forretning/kontor/bolig
Hotell/kontor/forretning/bolig
Hotell/kontor/forretning
Hotell/forretning/kontor
Hotell/bolig/kontor/forretning
Hotell/bolig/forretning/kontor
Hotell/kontor/bolig/forretning
Hotell/kontor

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

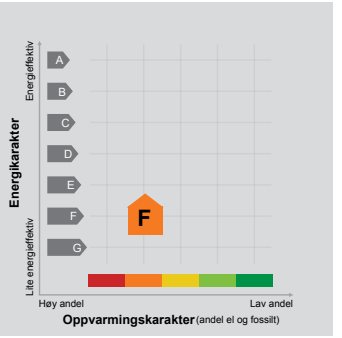
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nonnegata 11
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80881908
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-146868
Dato	18.07.2025



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 12 791 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:

10 007 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 102 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)

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister

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	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo 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/bjorvika

22 04 90 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: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0154/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nonnegata 11 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 289, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no