NORDVIK

Bygdøy Allé 74

2 soverom | 106 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy Allé 74 - leil 3.2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
21	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og helt ny selveierleilighet. 2 suiter. 2 balkonger. Heis. Garasjeplass. Eksklusive materialvalg.

Prisantydning	**21 900 000,-**
Omkostninger	**548 590,-**
Totalpris	**22 448 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 505,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Eksklusiv og helt ny selveierleilighet, hvor gode materialvalg og høy bokomfort møtes i en stilren helhet. Hele leiligheten ligger vendt mot syd, skjermet og tilbaketrukket fra Bygdøy Allé.

- To hovedsoverom med hvert sitt bad
- Eksklusive bad og sep. toalett designet av Bella Studio. Påkostede fliser og lekker fargepalett
- Kvänum-kjøkken med Hazel eikefronter, Caesarstone-benkeplate og Miele-hvitevarer
- Skovin Smoke eikeparkett i elegant kvadratisk mønster
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Gjennomført belysning fra SML Lighting
- Egen garasjeplass (på enden) og heisadkomst fra garasjekjeller
- Nøkkelfri adgang via kode, brikke eller mobil
- Pent opparbeidede uteområder med frodig beplantning, tursti og sittegrupper
- Nybygg garanti til 2031



Bygdøy allé 74
3. Etasje (H0302)



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.







































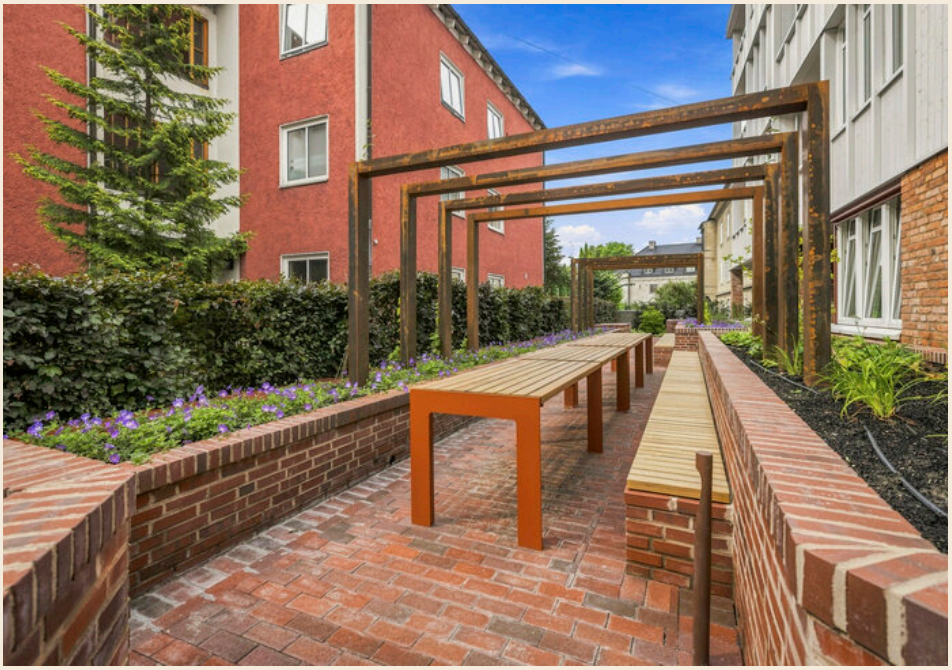






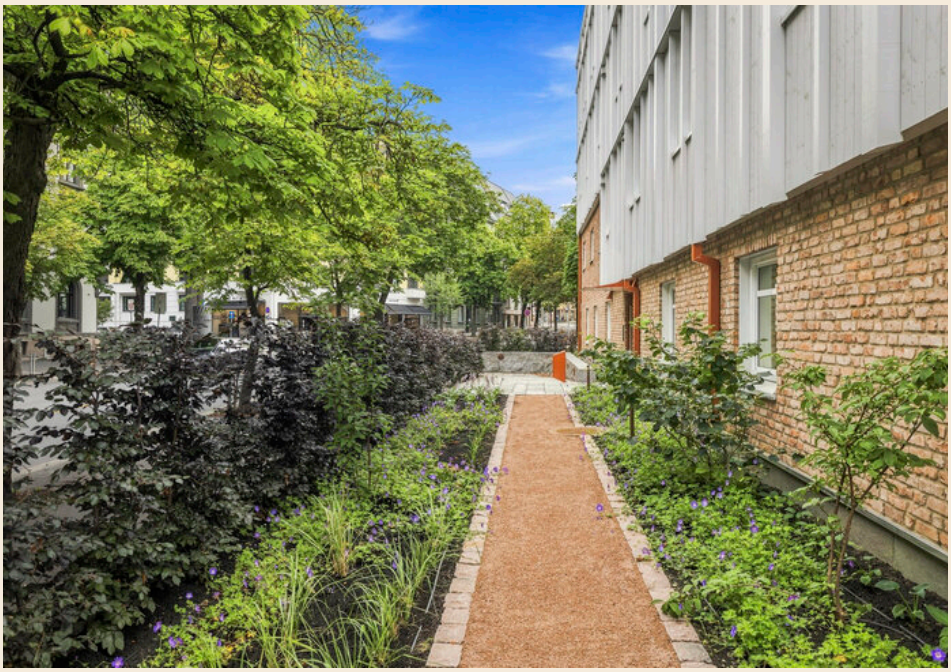
Det medfølger en garasjeplass (nr. 7), med heisadkomst direkte fra både inngangsparti og garasjekjeller. Opplegg for elbillader.





Uteområdene er pent og gjennomført opparbeidet med frodig beplantning, tursti, sittegrupper og sykkelparkering. Sammen med byggets moderne arkitektur og elegante fellesarealer gir dette Nobels gate 16 et eksklusivt og innbydende preg.

Sammen med byggets moderne arkitektur og elegante fellesarealer gir dette Nobels gate 16 et eksklusivt og innbydende preg.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0463/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy Allé 74, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 650, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tiberius Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
21 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
547 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
548 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
561 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 448 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 461 590,- (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
2026

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bod/pantry, 2 bad og 2 soverom.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bod/pantry, 2 bad og 2 soverom. 2 stk balkonger på ca. 8 kvm hver.

Leiligheten har en 1 kjellerbod på ca. 5 kvm. Kjellerboden er tinglyst som en tilleggs del til leiligheten og eies derfor av leiligheten.

Kjøkken:
Hjertet i boligen er det elegante kjøkkenet fra Kvänum, modell Liljenkrantz, med eikefinerfronter i fargen Hazel og en 20 mm benkeplate i Caesarstone Bianco. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask og armatur fra Treemme, samt integrerte hvitevarer fra Miele, herunder induksjonstopp med integrert ventilator, pyrolyseovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og et eksklusivt visuelt uttrykk.

Bad:
Boligen har to delikate bad, levert med fliser, baderomsinnredning og blandebatterier fra Bella Studio i Bygdøy Allé. Badene har innredning fra Idea Group, heldekkende servant i kompositt og armatur fra Treemme. Her får du vegghengt toalett, elegant dusjløsning med både takdusj og hånddusj, glassvegger og speil med integrert stikkontakt. Dusjsonen er nedsenket for effektiv vannavrenning og et rent, moderne uttrykk.

Separat toalett:
Praktisk separat toalett i entré/hall, levert med fliser,

innredning og blandebatterier fra Bella Studio. Servant med overspeil og vegghengt toalett.

Standard
Gulv:
Gulv i stue/kjøkken og soverom med eikeparkett av typen Skovin Smoke, lagt i et karakteristisk kvadratisk mønster 42,5 x 42,5 cm. Entré med 60 × 60 cm fliser i Marwari Clay, mens bad og WC har 60 × 60 cm Illinois Bone Rect. Skovin er en familieeid bedrift som har drevet med trevirke i generasjoner. Navnet kommer fra Skodvin, som er det opprinnelige navnet på Skøyen. Dette er altså en gulvleverandør som har holdt hus i nabolaget i lange tider. Skovin kombinerer gamle håndverkstradisjoner med moderne teknologi, for å kunne levere perfekte gulv. De fleste gulv som leveres er spesialbestilte og nøye tilpasset omgivelsene det skal ligge i.

Vegger og himlinger:
Vegger er utført med sparklet og malt gips. Fargepaletten er nøye sammensatt med Jotun Modern Beige i entré og gjesterom, Hvit Te i stue og kjøkken samt Almond Beige på hovedsoverom. Dusjsone med stående Ragno Gleeze-fliser i Beige, mens øvrige baderomsvegger er i fargen Tudor.

Himlinger av malt gips, med tekniske installasjoner integrert i nedforede partier der dette er nødvendig. Standard takhøyde er over 2,5 meter. Enkelte områder, som entré, bad og bod, med nedforede himlinger for tekniske installasjoner.

Dører:
Eksklusive innerdører fra Michelsens M55 (slette dører). M55 serien har karm og dørblad i matchende overflate hvor begge deler finéres i eik. Behandlingen på dør og karm er tilpasset gulvets farge. Dørene har skjulte hengsler i krom samt en magnetisk låskasse. I karmen er det integrert en tettelist som sammen med en magnetisk låsplate sikrer god funksjon ved lukking. På døren er det kun hull for dørhåndtak. Låskasse, låsplate og dørhåndtak leveres i tilsvarende farge og er produsert av Dnd handles i Italia.

Vinduer og inngang:
Vinduer med energiglass med aluminiumsbekledd utside og malt treverk innvendig. Foldedører mot uteplass. Leilighetene har inngang fra felles trappe- og heiskjerne, med nøkkelfritt adgangssystem via kode, brikke eller mobil. Det er nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

Ventilasjon:
Leilighetene har balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Hver bolig har eget ventilasjonsaggregat, med avtrekk fra bad, kjøkken og bod, og tilluft til øvrige oppholdsrom.

Elektro og belysning:
Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult, og antall stikkontakter oppfyller gjeldende krav. Belysningen er utviklet av SML Lighting og omfatter en gjennomført kombinasjon av downlights, spotter og dekorbelysning tilpasset de ulike rommene. På hovedbad leveres i tillegg integrert veggbelysning i dusjsonen samt dekorative vegglamper ved speilet. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær:
Kjøkken med tilkobling for oppvaskmaskin, og badet klargjøres med opplegg for vaskemaskin. Boligene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Balkong:
Balkongulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/ snøsmelting osv. Rekkverk er utført i tett vegg med håndløper i stål og det er lagt tremmegulv.

Parkering
Garasjeplass (nr. 7) i felles parkeringskjeller medfølger. Opplegg klargjort for el-billader i tilknytning til oppstillingsplassen. Eierskapet til plassen er sikret ved at den er tinglyst som en tilleggsdel til leiligheten.

I tillegg er det felles sykkelparkering på utsiden av bygget og i eget rom i kjelleretasjen.

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

Byggemåte
Bygningen er hovedsakelig oppført med bærekonstruksjoner i tre, betong og stål. Synlige søyler i leiligheten er enten brannmalt eller bygget inn. Vegger mot fellesarealer og naboleiligheter er utført i betong eller som bindingsverkskonstruksjoner.

Fasadene er oppført som isolerte stenderverksvegger, mens innvendige klimavegger i fellesarealene er utført i henhold til arkitektens anvisninger. Innvendige vegger i leiligheten er utført i isolert stenderverk og kledd med gipsplater.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Utbygger av prosjektet Nobels gate 16 har innhentet en energiattest for hele bygget. Se vedlegg til salgsoppgave for mer informasjon.

Oppvarming
Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme, med varmtvann fra felles energisentral. Det er avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette ev. skal gjøres bestemmes av Sameiet selv.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er ny i 2026 og har aldri vært bebodd. Det finnes derfor ikke målinger av strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 505,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann (akonto), felles forsikring, kommunale avgifter, trappevask, forretningsførsel, TV/Internett, vaktmester (renhold, snørydding og grøntskjøtsel) og mer.

Oppvarming og varmtvann: kr 1 313,-
TV og internett: kr 380,-
Felleskostnader: Lik fordeling (30%): kr 1 346,-
Felleskostnader: Brøkfordeling (70%): kr 3 216,-
Garasje: kr 250,-

Fellesutgiftene er stipulert, ettersom sameiet ikke har hatt et fullt driftsår. Kjøper må derfor påregne at endelige fellesutgifter kan avvike, og at styre også kan beslutte å øke felleskostnadene ut fra ønske om ytterligere felles tjenester.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for boligen er foreløpig ikke fastsatt som følge av at boligen er helt ny.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp internett og TV fra Telenor via fibernett i leiligheten.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nobels gate 16A, orgnr. 937880634

Om sameiet
Nobels gate 16 rommer 13 nye, eksklusive leiligheter, hvor arkitektur, komfort og gjennomtenkte kvaliteter står sentralt.

Boligene er utformet med fokus på lys, rom og gode uteopphold. Store vindusflater, god takhøyde og sydvendte, overbygde balkonger gir en naturlig forbindelse mellom inne- og uterom. Fra balkongene har man utsyn mot Nobels gate eller de grønne omgivelsene. Eiendommen tilbyr også garasjeanlegg og heis, som gir en enkel og komfortabel hverdag.

Prosjektet kombinerer byggets historie med et moderne arkitektonisk uttrykk. Den opprinnelige eiendommen ble oppført i 1955 som svensk ambassade, og den karakteristiske teglfasaden er bevart som en viktig del av byggets identitet. I samarbeid med Einar Jarmund & Co er bygget videreutviklet med nye volum og materialer i tre og tegl. Resultatet er en harmonisk kombinasjon av historisk karakter og moderne arkitektur.

Interiørene er preget av høy kvalitet, nøye utvalgte materialer og gjennomarbeidede detaljer, med leverandører og fagmiljøer fra Frogner som har bidratt til å skape elegante og varige hjem.

Beliggenheten gir det beste av Frogner. Her møtes rolige, grønne omgivelser og et levende bymiljø, med vakre bygårder, hyggelige kaféer, restauranter og nisjebutikker like i nærheten. Samtidig er det kort vei til parker, Oslofjorden og Bygdøys grønne rekreasjonsområder.

Nobels gate 16 er et sted hvor historien møter det moderne – og hvor kvalitetene er skapt for å vare.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning ved eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har enda ikke hatt sitt første driftsår og det foreligger således ikke noe regnskap. Det er i budsjett ved konstituering lagt opp til at sameiet vil gå med overskudd pålydende kr 150 850,- i det første driftsåret.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 13813832

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 032 kvm (Eiertomt)

Radonmåling
Bygget er utført med radonsperre. Bygget er ferdigstilt i 2026.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Frognerparken, Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien og Solli Plass. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjelberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker kort spasertur unna leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Midlertidig brukstillatelse - Bygdøy allé 74 datert 04.06.2026 for prosjektet.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Finplanering av terreng og avgrensing avkjørsel
- Komplettering av systemhimling teknisk rom, foringer 3 innerdører 1. etg, komplettering listverk og terskler i 1. og 2. etg, markterrasse mot øst, leilighet 101
- Silikonfuger
- Innregulering

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2026.

Utbygger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/offentlig. Reguleringsbestemmelser S-3330 gelder: Endretreguleringsplan med reguleringsbestemmelser fo rSkarpsno-Frognerstranda-Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring- bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bygdøy allé 74 - oppføring av boligbygg - Tidligere adresse Nobels gate 16 A

Saksnummer: 202518817
Siste dok. 09.06.2026

Nobels gate 14 - montering av løfteplattform
Saksnummer: 202605577
Siste dok. 31.07.2026

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

301/212/650/9:
15.12.1876 - Dokumentnr: 925003 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1954 - Dokumentnr: 307241 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1993 - Dokumentnr: 46757 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO BYGNINGSRÅD.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2026 - Dokumentnr: 337420 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/1333

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 registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning. Kjøper må legge dette til grunn i forbindelse med planlegging av innflytting.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 0,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave. Ordinært kr. 26.900,-. kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nobels gate 16B

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

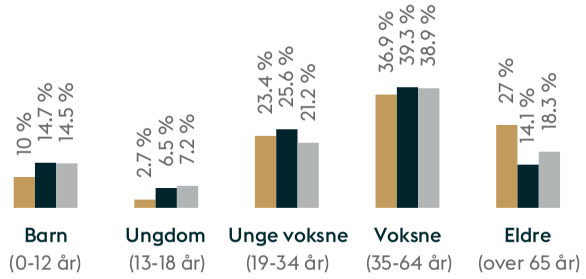
Offentlig transport

Olav Kyrres plass	Linje 20, 30, 31	2 min 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 6 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	5 min 0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	54 barn	4 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	13 min
Ferd stadion	14 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

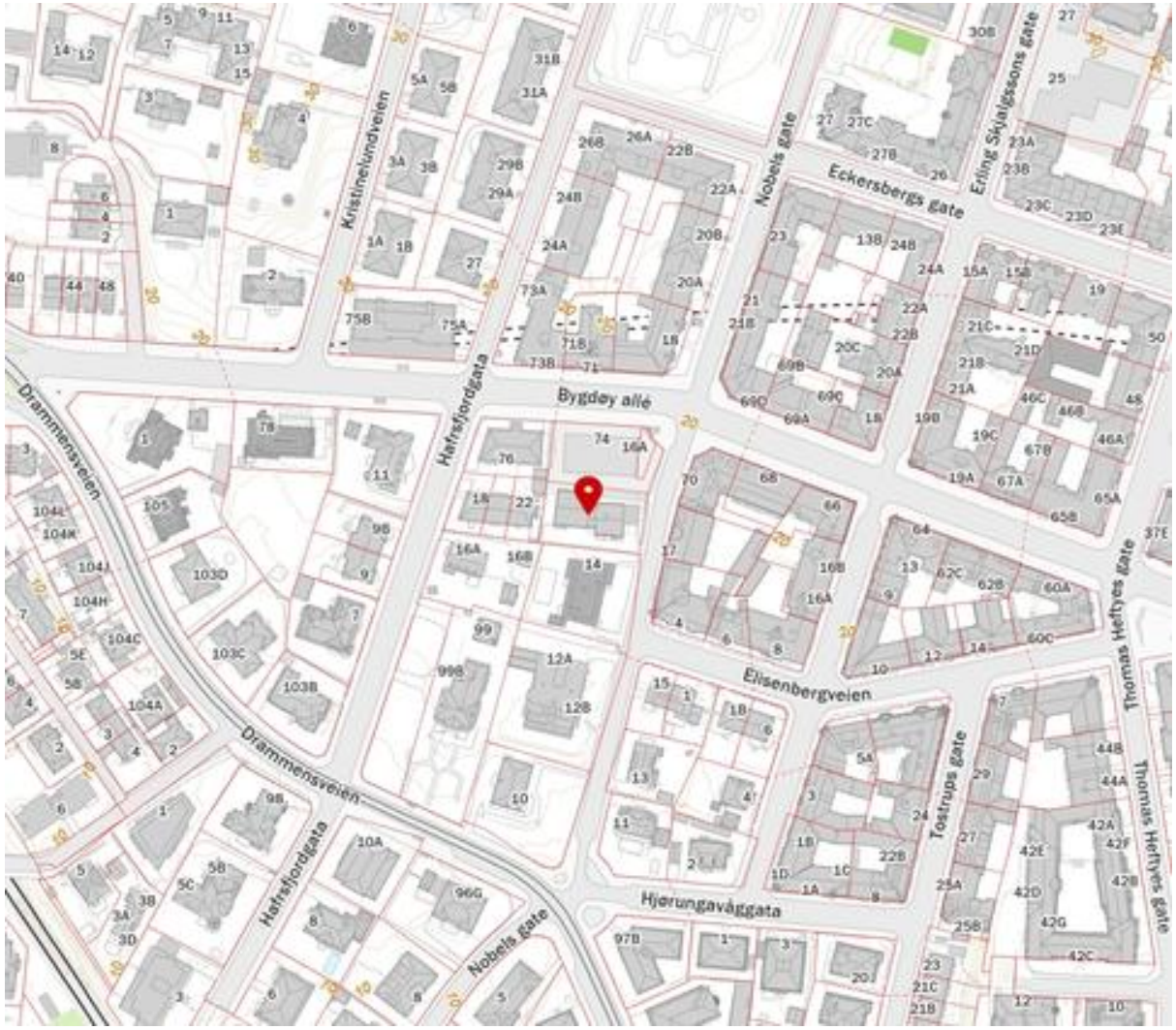
«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

Arealmålingsrapport

Leilighet i boligblokk
Bygdøy allé 74, 0268 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 650, snr. 9



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1900 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GO1112

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse jensen

Gyldig rapport
06.08.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Bygninger på eiendommen

Leilighet i boligblokk



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	106			106	16
Kjeller		5		5	
SUM	**106**	**5**			**16**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, toalettrom, bad, bad 2, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Sjakter bak kjøkken mot heissjakt, samt sjakter bak bad mot fellesareal er medtatt i arealberegningen.
Smyg mot balkongdører og entrédører er medtatt i arealberegningen.

To stk veranda på ca. 8 kvm hver.

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Opplegg klargjort for el-billader i tilknytning til oppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken av rommene er kontrollert mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nyoppført. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 04.06.2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.8.2026	10:00:00	11:00:00	Lasse Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	650		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdøy allé 74

Hjemmelshaver
Tiberius Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plan og bygg Oslo	05.08.2026	Tegninger fra byggesaken, datert 31.01.2024, Rev: C 01	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter 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.

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Energirapport

Nobels gate 16A

Dato: 11.05.2026

Revisjon: 04

INTEC BEYOND ENGINEERING

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Flyt Entreprenør AS

Oppdragsnavn: Nobels gate 16A

Prosjektnummer: 0423

Utarbeidet av: Silje Skyttern/Anna Stagrum/Ane Elstad

99 58 63 40

Anna.stagrum@intecnorge.no

Kontrollert av: Anna Stagrum/Silje Skyttern

Revisjonshistorikk

Revisjon	Dato	Omhandler	EK sign	IK sign
00	13.12.24	Energiberegning mot TEK17	SS	AS
01	18.12.24	Spesifisering av inndata yttervegg betong	AS	SS
02	07.02.25	Økt isolasjonstykkelse skråtak til 400 mm, isolasjon betongvegg over terreng isoleres med 100 mm PIR, endret lekkasjetall, og endret teknisk inndata ventilasjon.	AS	SS
03	10.03.25	Endret isolasjonstykkelse skråtak og tilnærmet flatt tak, skillevegg mot p-kjeller, samt inkludert avfallsrom p-kjeller i oppvarmet areal. Optimalisering for oppnåelse av energimerke B. Forbedret λ-verdi isolasjon på etasjeskiller mot p-kjeller og tak.	AS	SS
04	07.05.26	Oppdatering til «som bygget»	AE	AS

Vedlegg til rapport

Dokumentnavn	Dokumentbeskrivelse
Vedlegg 1 – Levert energi	Beregnet levert energi til bygningen. Hentet fra SIMIEN
Vedlegg 2 – Sentrale inndata	Sentrale inndata i energiberegningen. Hentet fra SIMIEN

Sammendrag

INTEC Norge Øst AS (heretter INTEC) er engasjert av Flyt Entreprenør AS som energirådgiver for utbygging av Nobels gate 16A. Prosjektet omhandler et nytt leilighetsbygg med 13 leiligheter fordelt på 4 etasjer i Oslo.

Med forutsetningene gitt i dette notatet tilfredsstiller Nobels gate 16A krav iht. TEK17 kapittel 14, vha. energirammemetoden for boligbygg. Resultatet viser at prosjektet tilfredsstiller energimerke A.

Resultatene forutsetter verdiene gitt i denne energirapporten.

Innhold

1. Innledning 5
1.1 Generelt 5
1.2 Krav i prosjektet 6
1.2.1 TEK17 - Kapittel 14 Energi 6
2. Forutsetninger for beregning 7
2.1 Soneinndeling 8
2.2 Tegningsunderlag 8
2.3 Energiforsyning 10
2.4 Bygningsmessige inndata 12
2.5 Teknisk inndata 13
3. Resultater av energiberegninger 14
3.1 Evaluering mot krav i TEK17 14
3.2 Energimerke 15
4. Konklusjon 15
Vedlegg 1 – energibudsjett og levert energi 16
Vedlegg 2 – Sentrale inndata 17

1. Innledning

1.1 Generelt

Prosjektet omhandler utbygging av Nobels gate 16A i Oslo for Flyt Entreprenør AS. Prosjektet består av et bygg med et oppvarmet areal på ca. 1523 m^2 fordelt på 4 hovedetasjer. Bygget har også uoppvarmet kjelleretasje.

Denne rapporten inneholder en oversikt over energikrav, sentrale inndata og resultater fra energiberegninger. Beregninger er utført og vurdert i henhold til energikrav i Byggteknisk forskrift (TEK17) §14.

Rapporten inneholder en beskrivelse av forutsetninger og ytelser til konstruksjoner, bygningsdeler og tekniske installasjoner som er lagt til grunn i prosjektet.

For å dokumentere krav til energieffektivitet iht. TEK 17 §14 benyttes det i hovedsak energiberegninger basert på normerte inndata beskrevet i NS3031:2014. Normerte betingelser samsvarer ikke nødvendigvis med reelle driftsforhold for bygningen. Energiberegningen for evaluering mot TEK17 er utført ved bruk av det dynamiske beregningsprogrammet Simien Pro. Programmet er verifisert til bruk for å utføre energimerking og evaluering mot byggeforskrift TEK 17, evaluering mot passivhuskrav og evaluering mot nZEB.

Beregning av energimerke er gjort i beregningsprogrammet Bemify. Programmet er verifisert til bruk for å utføre energimerking basert på beregningsstandarden NS 3031:2025, og programmet er validert etter EN 15265:2007. Energimerking er gjort etter ny energimerkeordning gjeldende fra 1. januar 2026, basert på beregningsstandarden NS 3031:2025. Det nye energimerket består kun av én bokstav fra A til G, med tilhørende fargekoder. Bygningens leverte energi vektes med ulike vektingsfaktorer avhengig av energibærer. Elektrisitet vektes med en faktor på 1, mens fjernvarme, fjernkjøling og biobrensel får lavere faktorer på 0,45. Eventuell overskuddsproduksjon av solcellestrøm og annen energi som eksporteres fra bygningen har ingen innvirkning på energimerket.

Ved evaluering mot energimerke benyttes lokalt klima med data fra klimaperiode 1991-2020, som så korrigeres med en faktor ut ifra aktuell kommune og bygningskategori.

Tabell 1 Oppsummering av informasjon om prosjektet.

Prosjektnavn	Nobels gate 16A
Adresse	Bygdøy allé 74, 0268 Oslo
Prosjektfase	Byggefase
Energikrav	TEK17
Beskrivelse av tiltak	Nyoppføring av boligblokk
Bygningskategori	Boligblokk

1.2 Krav i prosjektet

1.2.1 TEK17 - Kapittel 14 Energi

TEK17 Kapittel 14 beskriver krav med hensyn til energi som må tilfredsstilles for bygninger. Iht. §14-1 skal bygninger prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Energikravene gjelder for oppvarmet bruksareal (BRA).

Videre stilles det krav til energieffektivitet. Iht. §14-2 (1) skal det totale netto energibehovet for bygningen ikke overstige energirammen for valgt bygningskategori. Dette prosjektet er satt i bygningskategori Boligblokker, som medfører at totalt netto energibehov ikke skal overstige 95 kWh/m^2 oppvarmet BRA per år.

Iht. §14-2 (3) skal beregningene av bygningers energibehov og varmetapstall utføres i samsvar med Norsk Standard NS 3031:2014 Beregning av bygningers energiytelse – Metode og data.

Samtidig skal bygget tilfredsstille minimumskrav til energieffektivitet iht. §14-3 (1-2), som er følgende:

(1) Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger, skal ha:

Tabell 2 Minimumskrav til energieffektivitet.

U-verdi yttervegg [W/m^{2}K]	U-verdi tak [W/m^{2}K]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/m^{2}K]	U-verdi vindu og dør inkl. karm/ramme [W/m^{2}K]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)
≤0,22	≤0,18	≤0,18	≤1,2	≤1,5

(1) Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.

§14-4 beskriver krav til løsninger for energiforsyning. §14-4 (1) sier at det ikke er tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel og iht. §14-4 (2) skal bygning med over 1000 m^2 oppvarmet BRA oppfylle følgende:

a) Energifleksible varmesystemer som dekker minimum 60 prosent av normert netto varmebehov
b) Tilrettelegges for bruk av lavtempererte løsninger
c) Ha felles varmesentral

2. Forutsetninger for beregning

Det oppføres et nytt leilighetsbygg med 13 leiligheter fordelt på 4 etasjer i Nobels gate 16A/ Bygdøy allé 74 i Oslo. I kjelleretasjen er det avsatt areal til teknisk rom, parkeringsplasser og boder. Areal for parkeringsplasser er uoppvarmet. Bodareal skal være oppvarmet (10 °C), men er antatt uoppvarmet i beregningen (konservativt). Trappeoppgangen, gang, avfallsrom og heisarealet i kjelleren er definert som oppvarmet. Bygningen skal ha vannbårent oppvarmingssystem og tilknyttes fjernvarmenettet i området. Ytterveggene bygges hovedsakelig med bindingsverk, samt to bærende betongvegger. Del av taket skal være luftet, tilnærmet flatt med bærekonstruksjon av trebjelker og stålbjelker, og en liten takflate over plan 3 er i betong. Hovedtaket er skrått, luftet tak, bygd med konstruksjonstrevirke og isolerte takflater.



Figur 1 Illustrasjon av prosjektet. Hentet fra IFC-modell.

Prosjektinformasjon

Bygningskategori	Boligblokker
Maks. netto energibehov iht. TEK17	95 kWh/m^2
Klimasted (Standardisert klimasted benyttet i energiberegning mot TEK17)	Oslo
Skjermingsklasse	Moderat

Mengder for bygningsdeler er vist i Tabell 3.

Tabell 3 Mengder for bygningsdeler for prosjektet.

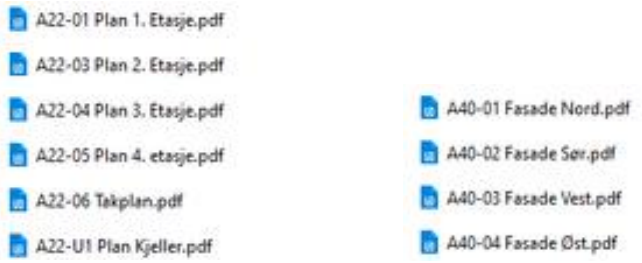
Bygningsdel	Verdi
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m^2]	1539
Oppvarmet luftvolum [m^3]	4381
Yttervegger over terreng [m^2]	738
Yttervegger mot terreng [m^2]	12
Skillekonstruksjon mot uoppvarmet areal [m^2]	55
Yttertak [m^2]	411
Gulv mot garasje [m^2]	346
Gulv på grunn (kjeller) [m^2]	28
Vinduer og ytterdører [m^2]	406
Areal glass/vindu/dører delt på BRA [%]	26,4

2.1 Soneinndeling

Det er simulert med en sone for hele bygningen (oppvarmet). Det vil si oppvarmet del i U1, samt plan 1-4.

2.2 Tegningsunderlag

Følgende tegninger fra ARK, datert 08.11.24, er benyttet for beregning av mengder ifm. energiberegning, samt IFC-modell fra ARK datert 22.11.24.

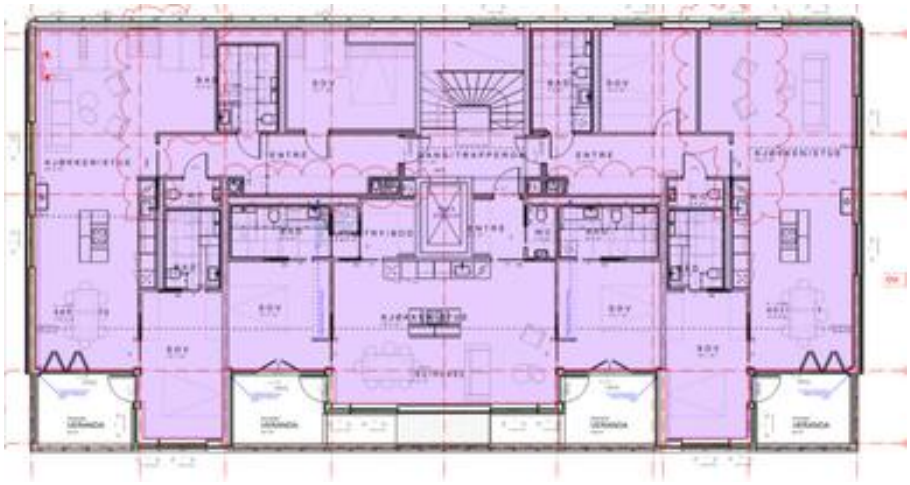




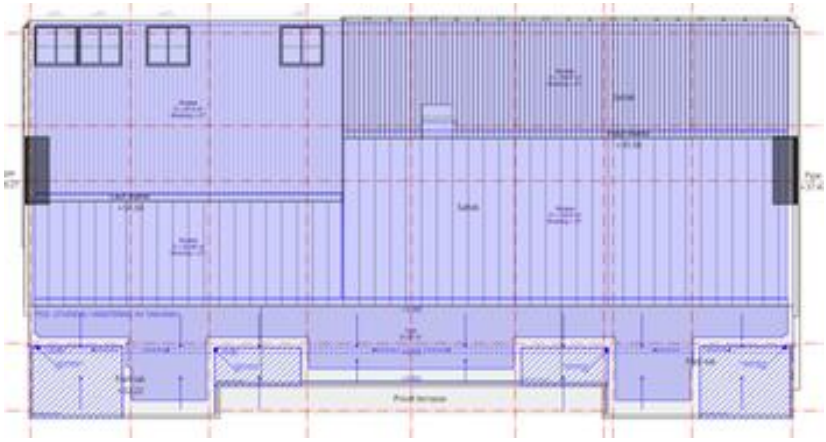
Figur 2. Plan U1



Figur 3. Plan 1 (plan og 3 er så å si like, sett bort i fra at det er veranda i stedet for terrasse)



Figur 4. Plan 4



Figur 5. Takplan

2.3 Energiforsyning

Forutsetninger for energiforsyning som er lagt til grunn i energiberegningen er oppsummert under.

Energiforsyning	Beskrivelse
Fjernvarme	Bygningen skal tilkobles fjernvarmenettet i området. Det er antatt at fjernvarme vil dekke hele oppvarmingsbehovet til bygget.

Oppvarming	Beskrivelse
Romoppvarming	Det skal benyttes vannbårent varmeanlegg.

Tappevann	Det er lagt til grunn at fjernvarme dekker oppvarming av tappevann til bygget.
Ventilasjonsvarme	Det er lagt til grunn elektriske varmebatterier.

Kjøling	Beskrivelse
Sentral kjøling	Det er ikke medtatt kjølebatterier i ventilasjonsaggregat.
Lokal kjøling	Det er ikke medtatt lokal kjøling.

Egenproduksjon	Beskrivelse
Solceller	Det er ikke medtatt solceller eller annen form for egenproduksjon i prosjektet.

Tabell 4 Dekningsgrad for energiforsyning.

Energikilde	Rom-oppvarming	Oppvarming av tappevann	Varmebatterier Ventilasjon	Kjølebatterier Ventilasjon	Lokal kjøling
Fjernvarme	100 %	100 %	-	-	-
Elektrisk	0 %	0 %	100 %	-	-

2.4 Bygningsmessige inndata

Forutsatte U-verdier for bygningsdeler benyttet i energiberegning er vist i Tabell 5.

Tabell 5 Bygningsmessig inndata for oppvarmet areal.

Bygningsdel		Kommentarer
Gulv/dekker	**U-verdi**	
Gulv på grunn trappeoppgang/heis/avfallsrom U1 (Areal: 28 m²)	0,34 W/m²K (*0,16 W/m²K)	Betongdekke med 100 mm underliggende isolasjon med λ-verdi 0,038 iht. BKS 471.011.
Yttervegg	**U-verdi**	
Bindingsverksvegg	0,19 W/m²K	Isolert bindingsverk 48 x (198+48) mm iht. BKS 471.401. λ-verdi 0,035, treandel 22%.
Yttervegg mot terreng i trappeoppgang	0,21 W/m²K (*0,20 W/m²K)	Betongvegg med 150 mm utvendig kontinuerlig isolasjon med λ-verdi 0,035 iht. BKS 471.451.
Yttervegg betong mot friluft	0,33 W/m²K	Betongvegg med utvendig påført PIR-isolasjon, 100 mm med λ-verdi 0,022, treandel 16% (ingen vinduer). Iht. NS EN-ISO 6946.
Tak	**U-verdi**	
Tilnærmet flatt tak, luftet	0,12 W/m²K	Tilnærmet flatt tak, luftet, bygget med konstruksjonstrevirke, med gjennomsnittlig 375 mm isolasjon, med λ-verdi 0,035 iht. BKS 471.013.
Skråtak	0,11 W/m²K	Sperrer av konstruksjonstrevirke 48 x (70+250+70) mm λ-verdi 0,035. U-verdi iht. BKS 471.013.
Tak – flatt over plan 3 (takterrasse)	0,16 W/m²K	Kompakt tak med dekke av betong med 100 mm PIR-isolasjon med λ-verdi 0,022 + gjennomsnittlig 50 mm fallisolasjon med λ-verdi 0,035. U-verdi beregnet iht. NS EN-ISO 6946.
Skillekonstruksjoner	**U-verdi**	
Gulv mot uoppvarmet parkeringskjeller	0,17 W/m²K	Betongdekke med 200 mm underliggende isolasjon med λ-verdi 0,035 iht. BKS 471.011.
Betongvegg mot uoppvarmet parkeringskjeller	0,32 W/m²K	Betongvegg med kontinuerlig 50 mm PIR med λ-verdi 0,022 + 20 mm kontinuerlig steinull isolasjon med λ-verdi 0,038. U-verdi beregnet iht. NS EN-ISO 6946.
Vinduer/dører	**U-verdi**	
Vinduer/glassfelt/skyvedører/foldedører	0,83 W/m²K	U-verdi er inkl. karm/ramme. Glassdører/skyvedører er medregnet som vinduer.
Takvindu	1,0 W/m²K	U-verdi er inkl. karm/ramme.
Ytterdør	0,8 W/m²K	

Annet		
Normalisert kuldebroverdi (totalt per BRA)	0,09 W/m^{2}K	Preakseptert verdi iht. NS3031:2014. Tilsvarer bygning med bæresystem i betong, mur eller stål og 10 cm kuldebrobryter i fasade.
Lufttetthet – antall luftvekslinger per time ved 50 Pa trykkforskjell	0,5 h^{-1}	Lekkasjetall er målt og dokumentert.
Solfaktor/ g-faktor for vindu/glass med solavskjerming i aktivert stilling	0,11	Det er lagt inn utvendig solavskjerming iht. inneklimarapport *Vurdering av termisk inneklima_Nobels gate 16A_rev03*.
Solfaktor/ g-faktor for vindu/glass uten solavskjerming	0,4	Gjennomsnittlig verdi fra inneklimarapport *Vurdering av termisk inneklima_Nobels gate 16A_rev03*.
*Ekvivalent U-verdi inkluderer varmemotstand i grunnen. Beregnet i SIMIEN.		

2.5 Teknisk inndata

Ved energiberegning mot TEK17 og energimerke skal det benyttes normerte inndata iht. NS3031:2014. Dette gjelder blant annet energibehov til teknisk utstyr og varmt tappevann, driftstider og settpunkttemperaturer. Det er i tillegg minstekrav til luftmengder som benyttes i beregningen. Teknisk inndata er vist i Tabell 6, der ikke annet er oppgitt er det benyttet standardisert inndata fra NS3031:2014.

Tabell 6 Teknisk inndata benyttet i beregning.

Bygningsdel	Verdi	Kommentarer
Midlere luftmengder i/utenfor driftstid	1,75/1,75 m^3/hm^2	Luftmengde varierer mellom leilighetene. I energiberegningen er det lagt inn den høyeste av luftmengden oppgitt av RIV.
Årsmidler temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg	88 %	Varmegjenvinningsgrad varierer mellom leilighetene. I energiberegningen er det lagt inn den laveste varmegjenvinningsgraden oppgitt av RIV.
Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg, SFP-faktor	0,79 kW/(m^3/s)]	SFP-faktorer varierer mellom leilighetene. I energiberegningen er det lagt inn den høyeste av SFP-faktorene oppgitt av RIV.
Driftstid ventilasjon	00:00-24:00	24/7/52 iht. NS3031:2014 Tabell A.3.
Belysning – gjennomsnittlig effektbehov og varmetilskudd i driftstiden	1,95 W/m^2	Iht. NS3031:2014 Tabell A.2.
Driftstid internlaster	07:00-23:00	16/7/52 iht. NS3031:2014 Tabell A.3.

3. Resultater av energiberegninger

Resultatene fra evalueringen er gjengitt nedenfor. Grønn farge betyr at alt er iht. kravene, rødt betyr at enkeltkravet ikke tilfredsstilles. Om den samlede evalueringen er grønn, tilfredsstiller bygget energikravene.

3.1 Evaluering mot krav i TEK17

For å oppfylle byggeforskriftens energikrav må bygget tilfredsstille minstekravene til energiforsyning, U-verdier og luftmengder. For boliger kan krav til energieffektivitet i TEK17 oppnås enten ved å tilfredsstille krav til energiramme, energitiltak eller ved omfordeling av energitiltakene under forutsetning av at varmetapstallet ikke øker (varmetapstallmetoden).

Beregnet energibehov er kun en teknisk parameter for sammenligning mot energirammekrav, og ikke det samme som byggets virkelige energibehov.

Samlet evaluering viser at prosjektet tilfredsstiller krav til energiramme i TEK17.

Resultater av evalueringen

Evalueringen av	Resultat
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i paragraf §14-2 (2)
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller kravene til energitiltak i paragraf §14-2 (2)
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen iht §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder (ventilasjon)	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i energiforsyningen (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav (kapittel 14)

Energiramme (§14-2, samlet netto energibehov), Boligblokk

Beskrivelse	Verdi [kWh/m²]
1a Beregnet energibehov romoppvarming	26,3
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	2,8
1b Beregnet energibehov frostsikring varmegjenvinner	0
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8
3a Beregnet energibehov vifter	3,4
3b Beregnet energibehov pumper	0,8
4 Beregnet energibehov belysning	11,4
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5
6a Beregnet energibehov romkjøling	0
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0
Totalt beregnet energibehov	92
Forskriftskrav netto energibehov	95

Minstekrav (§14-3)

Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	0,22
U-verdi tak [W/m²K]	0,11	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,16	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,8	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,5	1,5

Energiforsyning (§14-4)

Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

3.2 Energimerke

Energimerket som bygningen oppnår er vist under. Energimerke er beregnet etter klimakorrigert lokalt klima.

Resultatet viser at prosjektet tilfredsstiller energimerke A.



4. Konklusjon

Med forutsetningene gitt i dette notatet tilfredsstiller Nobels gate 16A krav iht. TEK17 kapittel 14, vha. energirammemetoden for boligbygg. Resultatet viser at prosjektet tilfredsstiller energimerke A.

Resultatene forutsetter verdiene gitt i denne energirapporten.

Vedlegg 1 – energibudsjett og levert energi

Netto energibehov (A)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	28 148	18,3
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	3 455	2,2
2 Varmtvann (tappevann)	45 832	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	5 175	3,4
4b Pumper	888	0,6
Sum 1-4	83 498	54,3
5 Belysning	17 521	11,4
Sum 1-5	101 019	65,6
6 Teknisk utstyr	26 958	17,5
Totalt netto energibehov, sum 1-6	127 977	83,2

Levert og eksportert energi (D)

Energikilde	Levert/eksportert [kWh]	Spesifikk levert/eksportert [kWh/m²]
1 Levert elektrisitet	54 467	35,4
2a Levert fast biobrensel	0	0
2b Levert flytende biobrensel	0	0
2c Levert biobrensel i gassform	0	0
2d Levert fast fossilt brensel	0	0
2e Levert flytende fossilt brensel	0	0
2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0
3 Levert fjernvarme	97 877	63,6
4 Levert fjernkjøling	0	0
5 Levert annen energikilde	0	0
Totalt levert energi, sum 1-5	152 344	99
6 Egenprodusert el. til eksport	0	0
Totalt netto levert energi, sum 1-6	152 344	99

Vedlegg 2 – Sentrale inndata

Dokumentasjon av inndata for bygningskropp

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	793	
Areal tak [m²]	411	
Areal gulv [m²]	374	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	405,9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	1 539	
Oppvarmet luftvolum [m³]	4 381	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,16	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,83	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	26,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	12,3	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	0,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,39	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	

Dokumentasjon av inndata for ventilasjon, internlaster, oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	88	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	0,79	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,75	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Årlig energibehov belysning [kWh/m²]	16,94	
Årlig varmetilskudd belysning [kWh/m²]	16,94	
Årlig energibehov utstyr [kWh/m²]	23,36	
Årlig varmetilskudd utstyr [kWh/m²]	14,02	
Årlig energibehov varmtvann [kWh/m²]	29,78	
Årlig varmetilskudd varmtvann [kWh/m²]	0	
Årlig varmetilskudd personer [kWh/m²]	13,14	
Settpunkttemp. for romoppv. i driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemp. for romoppv. utenfor driftstiden [°C]	19	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	679,9	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0,6	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonsvarme [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmtvann (sirkulasjon) [kW/(l/s)]	0,2	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonskjøling [kW/(l/s)]	0	
Gjenvinningsprosent gråvann [%]:	0	
Besparelse hot-fill hvitevarer [%]:	0	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/18817-4	Maren Duesund	04.06.2026

Adresse: Nobels gate 16 A
Eiendom: 212/650
Ansvarlig søker: EINAR JARMUND & CO AS
Tiltakshaver: NOBELS GATE 16A AS

Midlertidig brukstillatelse - Bygdøy allé 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg, som vi mottok 26.05.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Finplanering av terreng og avgrensing avkjørsel
- Komplettering av systemhimling teknisk rom, foringer 3 innerdører 1. etg, komplettering listverk og terskler i 1. og 2. etg, markterrasse mot øst, leilighet 101
- Silikonfuger
- Innregulering

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2026.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

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

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vilkår for ferdigattest

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Jørgen Ekseth Lundsaunet
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS, Fredrik Justnes

Kopi til:
NOBELS GATE 16A AS, Jacob Anker Lind

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EINAR JARMUND & CO AS
Fredrik Justnes
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/18817-4	Maren Duesund	04.06.2026

Adresse: Nobels gate 16 A
Eiendom: 212/650
Ansvarlig søker: EINAR JARMUND & CO AS
Tiltakshaver: NOBELS GATE 16A AS

Midlertidig brukstillatelse - Bygdøy allé 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg, som vi mottok 26.05.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Finplanering av terreng og avgrensing avkjørsel
- Komplettering av systemhimling teknisk rom, foringer 3 innerdører 1. etg, komplettering listverk og terskler i 1. og 2. etg, markterrasse mot øst, leilighet 101
- Silikonfuger
- Innregulering

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2026.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vilkår for ferdigattest

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Jørgen Ekseth Lundsaunet
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS, Fredrik Justnes

Kopi til:
NOBELS GATE 16A AS, Jacob Anker Lind

Kfr. V Dgb. nr. 7241 1954 20. aug.

E. SUNDE & CO. RØRLEGGERBEDRIFT A/S

ERKLÆRING

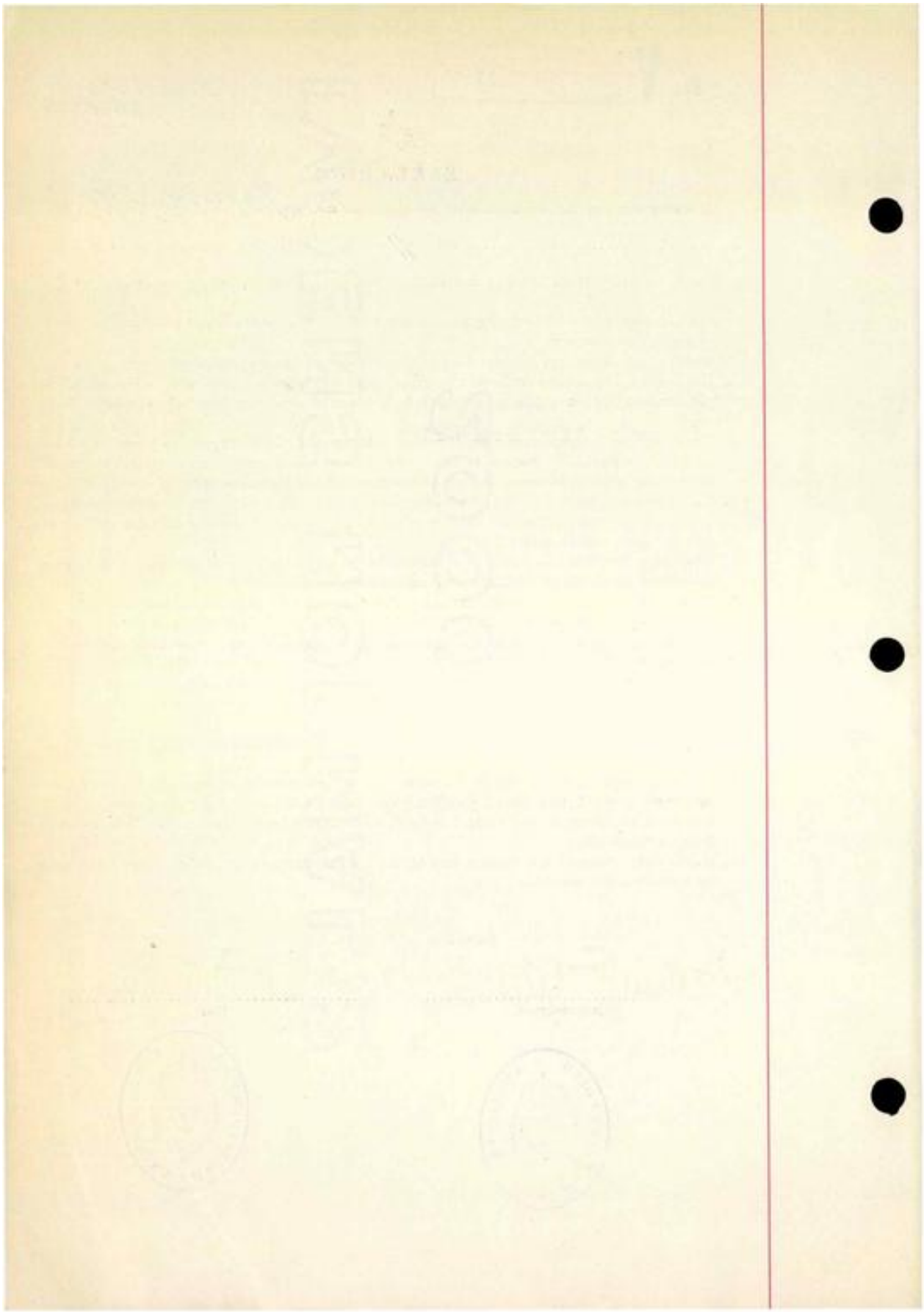
Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 16 Haabetsgate ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../..... 19....

Hans W. Ahlmann
Skjøteinnehaver.

Hans W. Ahlmann
Eier



1

TINGLYST
29 SEP 1993
OSLO BYGNINGSRÅDETS
DAGBOKNR. 46757

§ 7 ARBEID

E R K L Æ R I N G

Vedrørende 212/0650 , Nobels gate 16
Eiendom
...91/1031.....
Bygningskontrollens jnr.

Garasje
Arbeidets art

Den 16.12.91 har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 17.10.1940 (S-161).

i anledning av at garasjen er plassert på regulert gategrunn.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.

Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

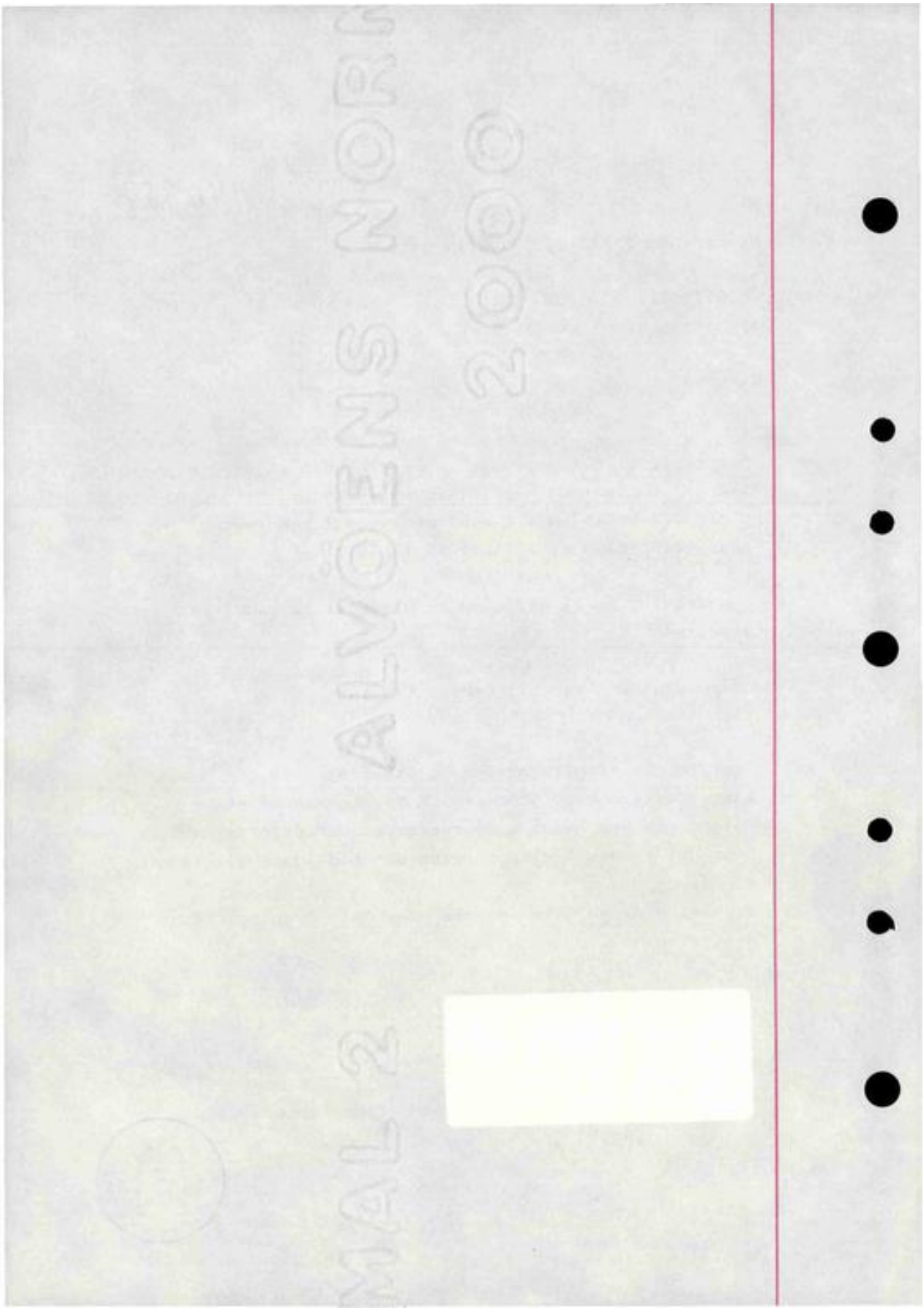
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3.6.1992

.....
Eier/fester

Doknr: 46757 Tinglyst: 29.09.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYGNINGSRÅD SVERIGES


MÅL 1:2 ALVOENS NORM 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/337420/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 14:41

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614904916
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922557632	NOBELS GATE 16A AS		c/o Veslefrikk Eiendom AS, PB 2424 Solli, 0201 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	650

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	650	0	1	115 / 1333	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	212	650	0	2	52 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	3	52 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	4	110 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	5	123 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	6	105 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	7	110 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	8	124 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	9	105 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	10	113 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	11	116 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	12	95 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	650	0	13	113 / 1333	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 337420 Tinglyst: 25.03.2026 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI 23.03.2026

17.03.2026 10:07

Side 1 av 1

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 23.03.2026 Kjetil Engen

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@derese.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Kirkevei 6	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	650	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922557632	Nobels Gate 16 a AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	115	B G	13	B	113	B	25				37				49			
2	B	52	B	14				26				38				50			
3	B	52	B	15				27				39				51			
4	B	110	B	16				28				40				52			
5	B	123	B	17				29				41				53			
6	B	105	B	18				30				42				54			
7	B	110	B	19				31				43				55			
8	B	124	B	20				32				44				56			
9	B	105	B	21				33				45				57			
10	B	113	B	22				34				46				58			
11	B	116	B	23				35				47				59			
12	B	95	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1333				Nevner =		1333											

Rettet opp etter avtale med Sverre Grindheim 6.10.2025 Kjetil Engen

Dato 23/6-25 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23/6-25	S. [signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 23/6-25		Tom André Svenning-Gultvedt FOR ORGNR. 922557632
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	650	

Dato	Underskrift	Stempel
9.10.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23/6-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller:						Nevner =													

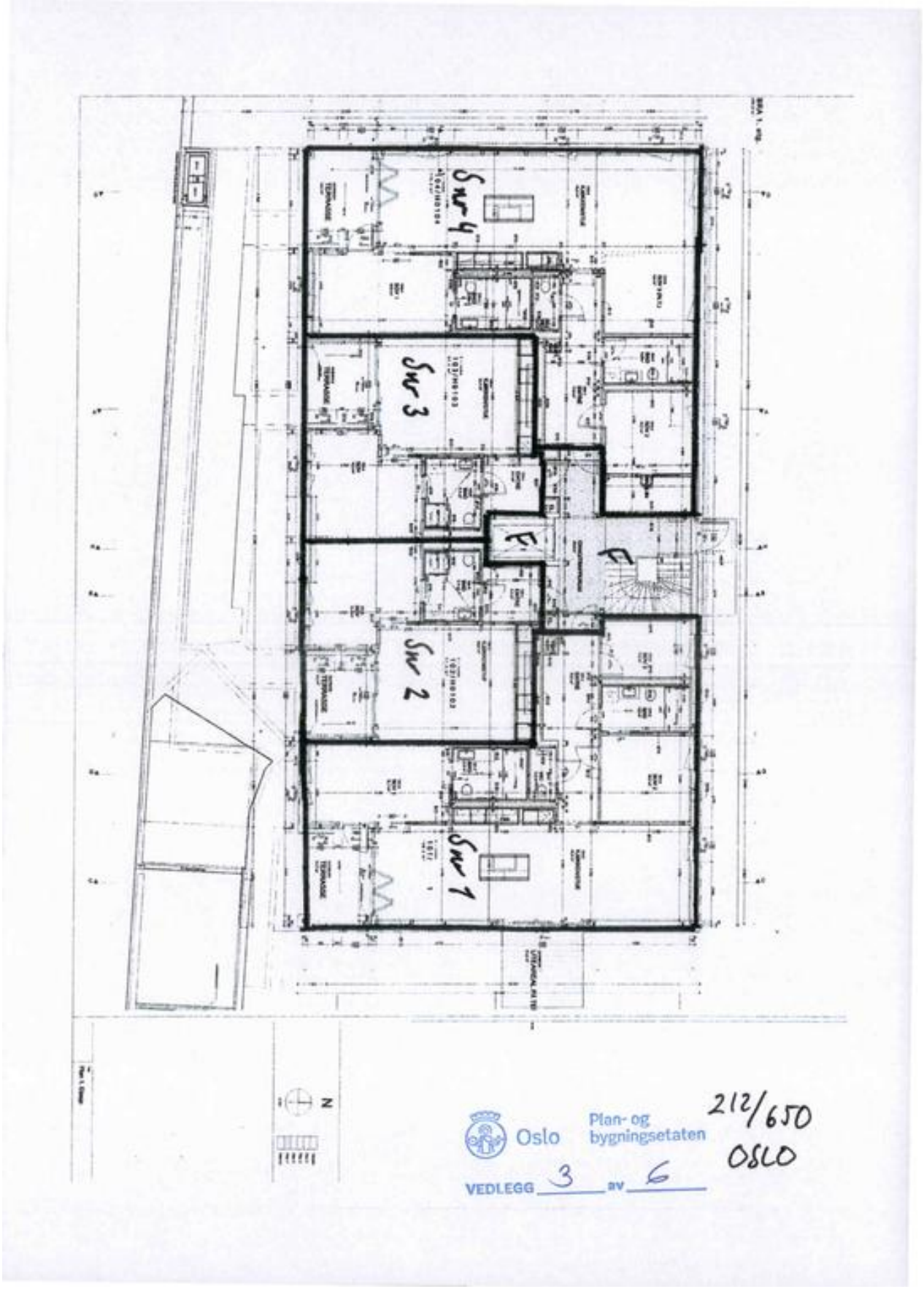
Dato 23/6-25 | Innsenderens underskrift S. [illegible]

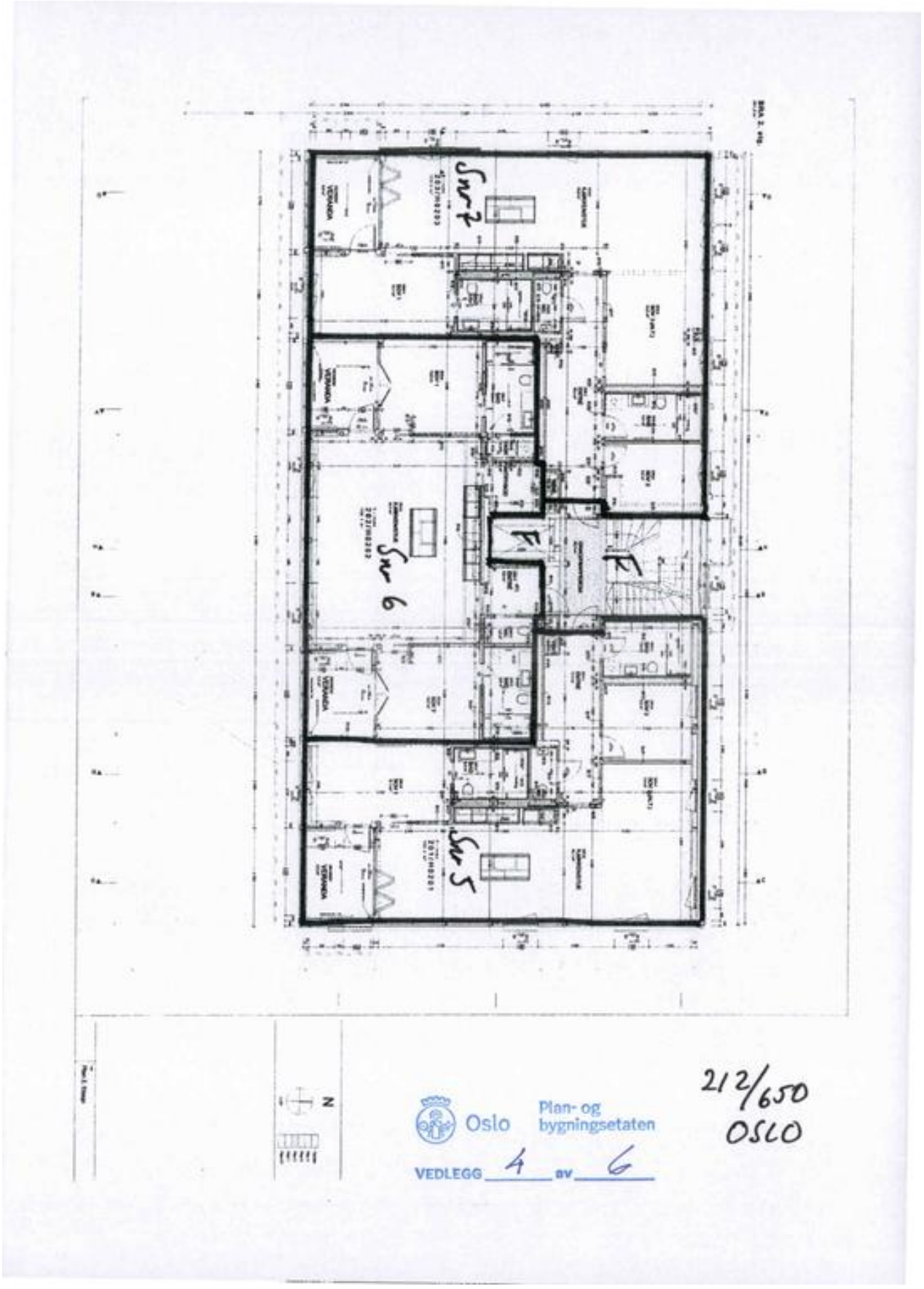
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

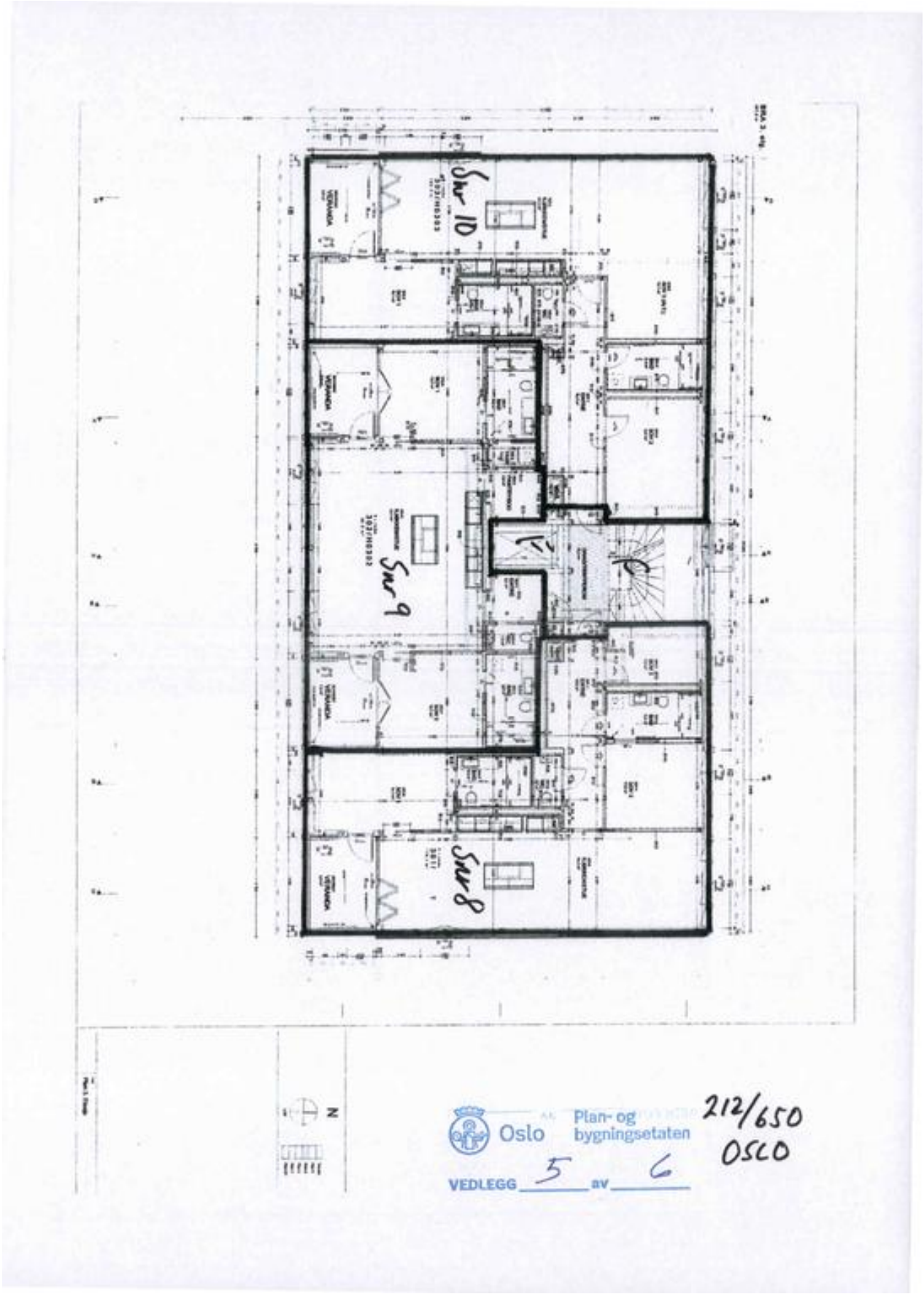
Side 4 av 4

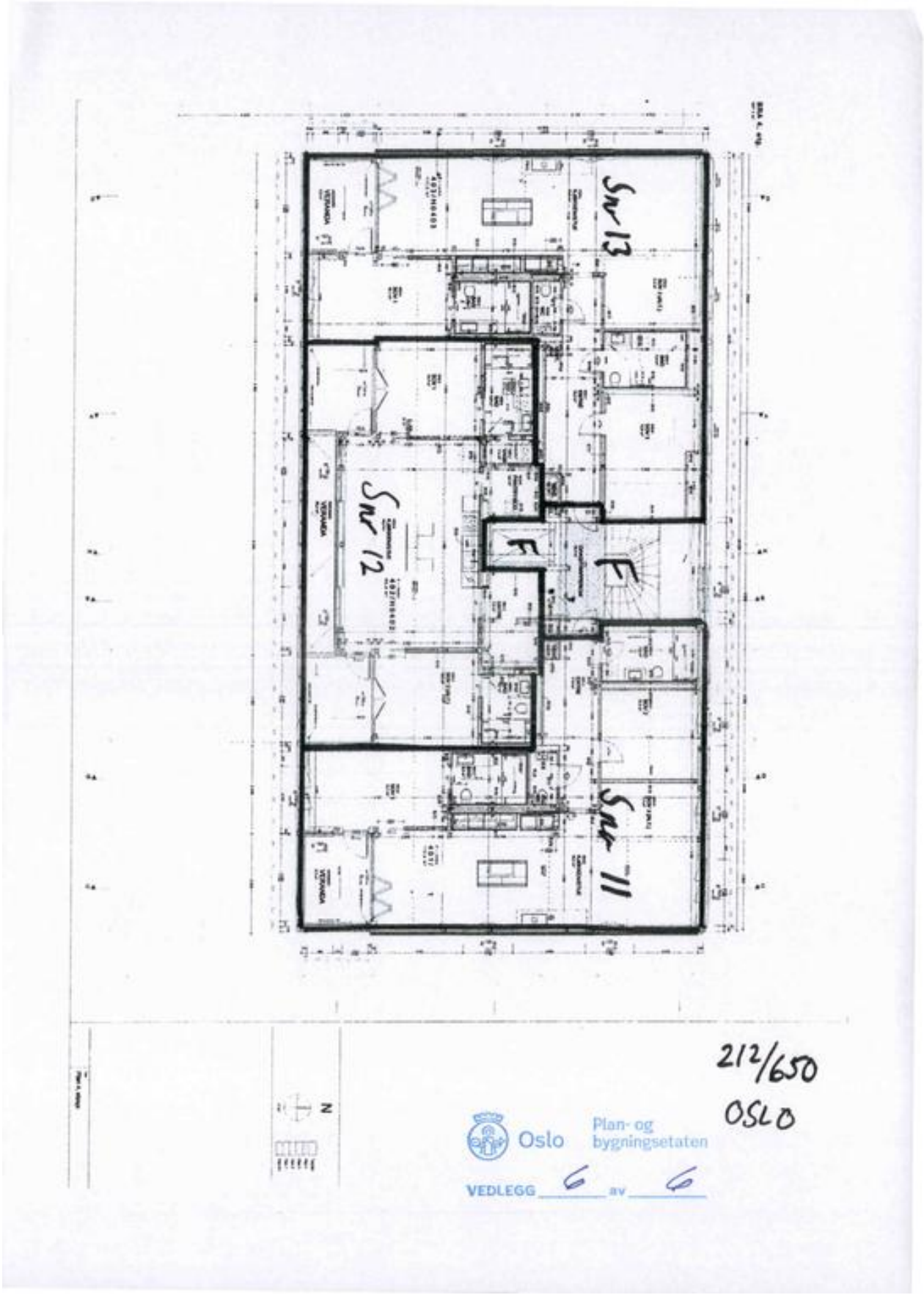

2026/09623 Situasjonskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
27.02.2026
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Nobels gate
999/837
16A
74
Felles areal
Felles areal
212/650
212/978
212/455
212/62
999/859
Bygdøy allé
18.0
Y 595025
Y 595000
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 6


TB
Snr 10
Snr 9
Snr 8
Snr 4
Snr 1
Snr 13
Snr 2
Snr 6
Snr 5
Snr 12
Snr 11
Snr 7
Snr 3
VARMTVANN
FJERNVARME
STIGEPEIS PÅ
217/650
0560
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 6


Snr 4
Snr 3
Snr 2
Snr 1
N
Oslo
Plan- og bygningsetaten
212/650
OSLO
VEDLEGG 3 av 6


Snr 2
Snr 6
Snr 5
N
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 6
212/650
OSLO


Snr 10
Snr 9
Snr 8
N
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 6
212/650
OSLO


Snr 13
Snr 12
Snr 11
F
F
N
212/650
OSLO
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Kine Fredingen – k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Oslo, 05.08.2026

Deres ref: 14-0463/26
Vår ref: 661-01-09
Eiendommens navn: Sameiet Nobels Gate 16A
gnr 212 bnr 650 snr 9 i OSLO kommune
Adresse: Bygdøy allé 74, 0268 OSLO
Org. nr.: 937880634
Selger: Tiberius Eiendom AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 13813832

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Oppvarming og varmtvann	kr	1 313,00
Kollektiv avtale: TV og Internett	kr	380,00
Felleskostnader: Lik fordeling (30%)	kr	1 346,00
Felleskostnader: Brøkfordeling (70%)	kr	3 216,00
Garasje	kr	250,00
Totalt	**kr**	**6 505,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Det foreligger ingen Ligningstall da dette er et nyopprettet sameie.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Annie Jeanette Krefting
E-post: krefting@cappelen-krefting.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Dyrehold er tillatt.

Garasjeplasser og boder i garasjekjeller er tilleggsdeler til de respektive seksjonene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

NOBELS GT. 16

Veslefrikk

NOBELS GT. 16

Veslefrikk

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

for kjøpere i Sameiet Nobels gate 16A

Tid: **Torsdag 21. mai 2026**
kl. 16:00

Sted: **Microsoft Teams**
Lenke til møtet sendes ut sammen med innkallingen

Veslefrikk Eiendom AS innkaller herved til ekstraordinært årsmøte for kjøpere i Sameiet Nobels gate 16A. Møtet avholdes torsdag 21. mai 2026, klokken 16:00.

Møtet gjennomføres digitalt via Microsoft Teams, for å legge til rette for enkel og tilgjengelig deltakelse for alle inviterte.

Lenke til Teams-møtet vil bli sendt ut sammen med denne innkallingen pr. e-post. Vi ber om at deltakerne logger seg på i god tid før møtestart for å sikre en smidig gjennomføring.

Kjøpere av seksjoner i sameiet som ønsker å stille som kandidater til styreverv, bes om å melde sin interesse på e-post til **tofte@enqvist.no** i god tid før møtedagen.

Følgende saker skal gjennomgås i det ekstraordinære årsmøtet:

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- Valg av møteleder og protokollfører
- Registrering av møtedeltakere og fullmakter
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møtedeltaker til å signere protokollen sammen med møteleder

AGENDA FOR ÅRSMØTET

1. Kort informasjon om prosjektet
2. Orientering om overtakelse av boligene
3. Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett
4. Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS
5. Orientering om vedtektene
6. Orientering om budsjett og felleskostnader
7. Valg av styre

VEDLEGG

- Vedlegg 1: Vedtekter ..... Side 3-11
- Vedlegg 2: Budsjett ..... Side 12-15

Vedlegg1

VEDTEKTER FOR
SAMEIET NOBELS GATE 16A

Fastsatt 8. mai 2026 av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nobels gate 16A og har adresse Bygdøy Allè 74, gårdsnummer 212 og bruksnummer 650 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. mars 2026

Sameiet består av 13 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 9. oktober 2025.

Garasjeplasser og boder i garasjekjeller er tilleggsdeler til de respektive seksjonene. Verandaer/balkonger er del av bruksenhetens avgrensning. Avgrenset uteområde tilknyttet seksjon 1 er tilleggsdel til denne seksjonen.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30% deles likt og 70% fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader som kan måles og avregnes, kan avregnes etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres seksjonseierne med stykkpris. Dette gjelder f.eks. kostnader til kollektive avtaler for TV/internett.

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, vasker, kraner og evt. varmtvannsbereder og badekar
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

Hekk og lignende beplantning som avgrenser seksjoner og tilleggsarealer skal vedlikeholdes av sameiet.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder

tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, inkludert styreleder. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Sameiet kan ha revisor. Årsmøtet beslutter om sameiet skal ha revisor, og velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 2

SAMEIET NOBELS GATE 16

Budsjett ved konstituering

Noter	Driftsinntekter	Budsjett helt driftsår
	Andel felleskostnader: 70% brøkfordeling	490 000
	Andel felleskostnader: 30% lik fordeling	210 000
	Totale felleskostnader	**700 000**
	Oppvarming og varmtvann	200 100
1	Garasje (kr 275/plass)	36 300
	Fellesavtale TV og internett (kr 380/mnd.)	59 300
	Sum driftsinntekter	**995 700**
	Driftskostnader	
2	Personalkostnader	34 200
3	Kommunale avgifter	169 400
4	Strøm fellesanlegg , oppvarming og varmtvann	240 100
5	Vedlikeholdskostnader	190 000
6	Driftskostnader	85 000
7	Honorarer	68 000
	Forsikring	80 000
8	Fellesavtale TV og internett	59 300
9	Øvrige kostnader	18 000
	Sum driftskostnader	**944 000**
	Resultat	**51 700**
	Likviditetstilskudd (Fastledd kr 2.500 + kr 50 pr. m2 BRA)	*99 150*
	Resultat etter likviditetstilskudd	***150 850***

Kommentarer til budsjett
Budsjettet er basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Felleskostnadene fordeles 70% etter areal (brøk) og 30% likt, jfr. vedtektene pkt. 3.

Kostnader til oppvarming og varmtvann er beregnet og budsjettert etter stipulert forbruk.
TV/Internett belastes den enkelte med stykkpris, med lik sum som fra leverandør.
Andel kostnad garasje er satt til kr 275 pr. mnd. pr. plass.

SAMEIET NOBELS GATE 16

Noter til budsjett

Note					
1	Garasje	Kr 275 pr plass pr mnd			36 300
	Sum				**36 300**
2	**Personalkostnader**				
	Styrehonorar				30 000
	Arbeidsgiveravgift				4 200
	Sum				**34 200**
3	**Kommunale avgifter**				
		Areal	**Pris m3**	**Faktor**	
	Vann, stipulert forbruk	1 333	49,71	1,1	72 900
	Avløp, stipulert forbruk	1 333	33,13	1,1	48 600
	Sum vann og avløp etter areal				**121 500**
	Renovasjon	**Antall**	**Enhetspris**		
	Beholder 660 liter	2	23 962		47 900
	Papirbeholder	1	0		-
	Sum renovasjonsgebyr				**47 900**
	Sum kommunale avgifter				**169 400**
4	**Strøm fellesarealer**				
	Strøm fellesarealer				40 000
	Oppvarming og varmtvann *				200 100
	Sum				**240 100**

** Beregnet etter antatt snittforbruk 70 kWh pr kvm pr år, pris kr 1,60*

5	**Vedlikehold**		
	Vedlikehold bygning		30 000
	Vedlikehold heiser		30 000
	Service inkl. alarm - 1 heis	*20 000*	
	Diverse heis	*10 000*	
	Vedlikehold nøkler/låser/skilt		10 000
	Vedlikehold fjernvarmeanlegg, energisentral		10 000
	Vedlikehold ventilasjon		25 000
	Vedlikehold elektrisk anlegg		15 000
	Vedlikehold garasjeanlegg og port		35 000
	Brannanlegg (sprinklersystem, nødlys, alarm m.m.)		25 000
	Diverse vedlikehold		10 000
	Sum		**190 000**
6	**Driftskostnader**		
	Annen renovasjon		5 000
	Vaktmester, renhold, snørydding og grøntskjøtsel		80 000
	Sum		**85 000**
7	**Honorarer**		
	Forretningsførsel og systemkostnader		68 000
	Revisjon		-
	Sum		**68 000**
8	**Fellesavtale TV / Internett**		**59 300**
9	**Andre kostnader**		
	Styre- og årsmøter		5 000
	Bankomkostninger		8 000
	Øvrige kostnader		5 000
	Sum		**18 000**

SAMEIET NOBELS GATE 16

Fordeling av felleskostnader

Seksjon	Leil.nr.	Formål	Brøk	Fellesk. 70 % brøk: per år	Fellesk. 70 % brøk: per mnd.	Fellesk. 30 % lik: per år	Fellesk. 30 % lik: per mnd.	Oppvarming per år	Oppvarming per mnd.	TV og internett per år	TV og internett per mnd.	Ant parkeringspl.	Parkering per mnd.	Sum pr mnd
1	101	B	115	42 273	**3 523**	16 154	**1 346**	17 263	**1 439**	4 560	**380**	1	**250**	**6 937**
2	102	B	52	19 115	**1 593**	16 154	**1 346**	7 806	**650**	4 560	**380**	0	**0**	**3 970**
3	103	B	52	19 115	**1 593**	16 154	**1 346**	7 806	**650**	4 560	**380**	0	**0**	**3 970**
4	104	B	110	40 435	**3 370**	16 154	**1 346**	16 512	**1 376**	4 560	**380**	1	**250**	**6 722**
5	201	B	123	45 214	**3 768**	16 154	**1 346**	18 464	**1 539**	4 560	**380**	1	**250**	**7 283**
6	202	B	105	38 597	**3 216**	16 154	**1 346**	15 762	**1 313**	4 560	**380**	1	**250**	**6 506**
7	203	B	110	40 435	**3 370**	16 154	**1 346**	16 512	**1 376**	4 560	**380**	1	**250**	**6 722**
8	301	B	124	45 581	**3 798**	16 154	**1 346**	18 614	**1 551**	4 560	**380**	1	**250**	**7 326**
9	302	B	105	38 597	**3 216**	16 154	**1 346**	15 762	**1 313**	4 560	**380**	1	**250**	**6 506**
10	303	B	113	41 538	**3 461**	16 154	**1 346**	16 963	**1 414**	4 560	**380**	1	**250**	**6 851**
11	401	B	116	42 641	**3 553**	16 154	**1 346**	17 413	**1 451**	4 560	**380**	1	**250**	**6 981**
12	402	B	95	34 921	**2 910**	16 154	**1 346**	14 261	**1 188**	4 560	**380**	1	**250**	**6 075**
13	403	B	113	41 538	**3 461**	16 154	**1 346**	16 963	**1 414**	4 560	**380**	1	**250**	**6 851**
Sum alle			**1 333**	**490 000**	**40 833**	**210 000**	**17 500**	**200 100**	**16 675**	**59 280**	**4 940**	**11**	**2 750**	**82 698**

Sameiet Nobels gate 16A - Signering av protokoll fra konstituerende årsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Skredlund, Vegar (05.09.1983), signert 08.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hygen, Kristin (07.12.1987), signert 08.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL KONSTITUERENDE ÅRSMØTE

Det ble avholdt konstituerende årsmøte i Sameiet Nobels gate 16

Tid: 8. mai 2026, klokken 11:00
Sted: Møterom hos Veslefrikk Eiendom AS,
Frederik Stangs gate 22-24, Oslo.

KONSTITUERING

- **Registrering av møtedeltagere**
  Nobels Gate 16A AS, som på møtetidspunktet er eier av alle seksjoner i sameiet, var representert ved fullmektig Tom André Svenning Gultvedt. I tillegg møtte Vegar Skredlund og Kristin Hygen fra Veslefrikk Eiendom AS.
- **Valg av møteleder og referent**
  Kristin Hygen ble valgt som møteleder og protokollfører.
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**
  Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- **Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
  Vegar Skredlund ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

SAKER TIL BEHANDLING

1. **Vedtekter**
   Forslag til vedtekter ble godkjent. Vedtektene er vedlagt protokollen.

2. **Valg av styre**
   Følgende styre ble valgt:

Styrets leder:	Kristin Hygen
Styremedlem:	Vegar Skredlund
Styremedlem:	Jacob Anker Lind

   Styret er valgt frem til et nytt styre velges blant kjøpere i ekstraordinært årsmøte.

   ****

   Det forelå ingen andre saker til behandling.
   Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 11:15

Oslo, 8. mai 2026

_____
Kristin Hygen
Møteleder

_____
Vegar Skredlund
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:
- Skredlund, Vegar (05.09.1983), 08.05.2026
- Hygen, Kristin (07.12.1987), 08.05.2026

Forseglet av
Posten Norge

NOBELS GT. 16

Veslefrikk

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

for kjøpere i Sameiet Nobels gate 16A

Tid: **Onsdag 10.juni 2026**
kl. 16:00

Sted: **Microsoft Teams**
Lenke til møtet sendes ut sammen med innkallingen

Styret innkaller herved til ekstraordinært årsmøte for kjøpere i Sameiet Nobels gate 16A.

Møtet gjennomføres digitalt via Microsoft Teams, for å legge til rette for enkel og tilgjengelig deltakelse for alle inviterte. Lenke til Teams-møtet vil bli sendt ut sammen med denne innkallingen pr. e-post. Vi ber om at deltakerne logger seg på i god tid før møtestart for å sikre en smidig gjennomføring.

Sameiets styre består i dag av representanter fra utbygger, og det må velges et nytt styre blant kjøperne.

I det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt 21.05.2026 var det ikke nok representanter fra kjøperne til stede til at det kunne velges et nytt styre. Det er derfor viktig at så mange som mulig stiller denne gangen, slik at valget kan gjennomføres.

Det nye styret sin første oppgave vil bli å overta fellesarealene, som er planlagt gjennomført 18. juni.

De som ønsker å stille som kandidater til styreverv, bes om å melde sin interesse på e-post til tofte@enqvist.no

Følgende saker skal gjennomgås i det ekstraordinære årsmøtet:

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- Valg av møteleder og protokollfører
- Registrering av møtedeltakere og fullmakter
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møtedeltaker til å signere protokollen sammen med møteleder

AGENDA FOR ÅRSMØTET

1. Valg av styre

Sameiet Nobels gate 16A - Signering a protokoll fra xord møte 10.06.2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Rise, Marius (17.08.1981), signert 10.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Svanberg, Lars Erik (05.02.1981), signert 11.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det ble avholdt ekstraordinærtårsmøte i Sameiet Nobels gate 16A, den 10. juni 2026 klokken 16:00.
Møtet ble avholdt uten fysisk oppmøte i Microsoft Teams.

KONSTITUERING

- **Valg av møteleder og referent**
  Marius Rise ble valgt som møteleder og protokollfører.
- **Registrering av møtedeltagere**
  2 seksjoner var representert i møtet, ingen møtte ved fullmektig.
  I tillegg møtte Jacob Anker Lind fra utbygger Veslefrikk AS og Marius Rise fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**
  Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- **Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
  Lars Erik Svanberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

SAKER SOM BLE BEHANDLET

1. **Valg av styre**
   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Annie Jeanette Krefting	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Stian Olaf Kalsaas	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Jacob Anker Lind	Valgt for 1 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling.
Protokollen signeres digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 16:09.

Oslo, 10. juni 2026

_____
Marius Rise
Møteleder

_____
Lars Erik Svanberg
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rise, Marius (17.08.1981), 10.06.2026
- Svanberg, Lars Erik (05.02.1981), 11.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

ENQVIST

NOBELS GT. 16

VELKOMMEN SOM SEKSJONSEIER I

SAMEIET NOBELS GATE 16A

Gratulerer med ny bolig og velkommen som seksjonseier i Sameiet Nobels gate 16A.
I forbindelse med oppstart av fakturering av felleskostnader oversendes dette informasjonsbrevet med praktisk informasjon til seksjonseierne.

SAMEIETS STYRE

Sameiet ledes av et valgt styre som ivaretar fellesskapets interesser og står for den daglige forvaltningen av bygningsmassen og sameiets fellesareal. Styret består av styreleder
Annie Jeanette Krefting, styremedlem Stian Olaf Kalsaas og styremedlem Jacob Anker Lind.

OM FORRETNINGSFØRER

Enqvist Boligforvaltning AS er sameiets forretningsfører og bistår styret med regnskapsførsel, økonomisk oppfølging, fakturering og innkreving av felleskostnader, betaling av sameiets forpliktelser samt rådgivning og administrativ bistand.

Som forretningsfører er vi styrets samarbeidspartner i den økonomiske og administrative forvaltningen av sameiet. Spørsmål knyttet til daglig drift og praktiske forhold bes rettes til styret. Henvendelser om faktura, betaling eller kontaktinformasjon, kan rettes til oss på e-post: post@enqvist.no eller telefon 22 80 95 95.

FAKTURERING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader faktureres månedlig og forfaller normalt til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. Første faktura sendes per e-post. For seksjoner overtatt i juni settes første forfall til 15. juli, og felleskostnadene beregnes fra oppgitt overtakelsesdato fra utbygger.

I henhold til kjøpsbetingelsene i salgsoppgaven skal det innbetales et tilskudd til sameiet i oppstartfasen, som skal faktureres av forretningsfører. Likviditetstilskuddet følger på første faktura og er en engangsbetaling til sameiet.

BETALINGSMULIGHETER

Dersom du benytter nettbank, kan faktura mottas som eFaktura eller betales via AvtaleGiro. Avtale om dette tegner du i din egen nettbank. For seksjoner eid av selskaper kan vi sende EHF-faktura dersom selskapet er registrert i ELMA-registeret.

Dersom felleskostnader ikke betales ved forfall, vil purring bli sendt i henhold til gjeldende rutiner. Ved fortsatt manglende betaling kan kravet bli oversendt til inkasso.

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

Alle seksjonseiere er registrert med adresse knyttet til boligseksjonen. Dersom du ønsker å registrere annen postadresse, eller det skjer endringer i e-postadresse eller telefonnummer, må dette meldes til forretningsfører på e-post: post@enqvist.no.

Med vennlig hilsen,
Enqvist Boligforvaltning AS

Enqvist Boligforvaltning AS
Postadresse: Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Telefon: 22 80 95 95 // E-post: post@enqvist.no // Nettsted: www.enqvist.no

VEDTEKTER FOR
SAMEIET NOBELS GATE 16A

Fastsatt 8. mai 2026 av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nobels gate 16A og har adresse Bygdøy Allè 74, gårdsnummer 212 og bruksnummer 650 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. mars 2026

Sameiet består av 13 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 9. oktober 2025.

Garasjeplasser og boder i garasjekjeller er tilleggsdeler til de respektive seksjonene. Verandaer/balkonger er del av bruksenhetens avgrensning. Avgrenset uteområde tilknyttet seksjon 1 er tilleggsdel til denne seksjonen.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30% deles likt og 70% fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader som kan måles og avregnes, kan avregnes etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres seksjonseierne med stykkpris. Dette gjelder f.eks. kostnader til kollektive avtaler for TV/internett.

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, vasker, kraner og evt. varmtvannsbereder og badekar
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

Hekk og lignende beplantning som avgrenser seksjoner og tilleggsarealer skal vedlikeholdes av sameiet.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder

tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, inkludert styreleder. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Sameiet kan ha revisor. Årsmøtet beslutter om sameiet skal ha revisor, og velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



FDV - DOKUMENTASJON

Bygdøy Allè 74

Innhold

Innholdsfortegnelse

Forord 2
Reklamasjon 2
Begrensing av skadeomfang 2
Prosjektbeskrivelse 2
Funksjonsbeskrivelse og bruksanvisninger 3
Kontaktliste Hastesaker 3
Generelt for beboerne 3
Tilgang/nøkler 3
Nøkler bygning 3
Nøkler Postkasse 3
Dfigo 4
Yale Doorman 4
Kontroll garasjeport 5
Heis: Bruk av heis ved innflytning 5
Ventilasjon 6
Screens/solavskjerming 9
Betjening 9
Gasspeis (Gjelder kun for leilighet 401 og 403) 9
Betjening 9
Rørlegger 9
Styring Gulvvarme 9
Lekkasjeindikator/«Siklemikk» 10
Waterguard 10
Elektro 11
Brannalarm 11
Termostat EL-gulvvarme 13
Komfyrvakt 15
EL-bil lader 15

Forord

Først og fremst ønsker vi å takke for tillitten og håper dere er fornøyde med sluttproduktet. I et byggeprosjekt er det en rekke produkter og løsninger som blir benyttet der flere er relevant for videre oppfølging når det kommer til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Dette dokumentet tar derfor sikte på å fremstille informasjon som er relevant for dere tilknyttet videre oppfølging.

Reklamasjon

Vi i Flyt Entreprenør gjør alt vi kan for å levere et sluttprodukt som vi er stolt av og som kunden er fornøyd med. Det er likevel ikke uvanlig at det dukker opp reklamasjoner i etterkant av endte byggearbeider. Ved slike tilfeller skal vi selvfølgelig rydde opp, men vi har noen retningslinjer for en mest mulig smidig prosess for alle involverte.

For at vi skal kunne utbedre eventuelle reklamasjoner er det nødvendig at dere reklamerer skriftlig på forholdet. Vi har på dette prosjektet hatt med oss en rekke dyktige underleverandører og for å gjøre reklamasjonsprosessen så smidig som mulig for dere, for oss og for underleverandører ber vi om at reklamasjoner som gjelder en underleveranse meldes direkte til underleverandørs kontaktperson med Flyt Entreprenør på kopi. Der reklamasjonen gjelder arbeider utført av Flyt Entreprenør i egenregi eller dere er i tvil om hvem som har utført arbeidet meldes reklamasjonen til kontaktperson hos Flyt. I begge tilfeller skal Flyt sin firmapost (post@flytas.no) ligge på kopi.

Begrensing av skadeomfang

Ved feil, mangler eller skader som oppdages i reklamasjonstiden, plikter eier å iverksette rimelige tiltak for å begrense videre skadeutvikling inntil forholdet er undersøkt og eventuelt utbedret.

Dersom en feil eller mangel oppdages, skal forholdet meldes inn så snart som mulig. Bygningsdeler eller installasjoner som medfører skade ved bruk bør tas ut av bruk eller benyttes med nødvendig forsiktighet inntil forholdet er avklart.

Entreprenøren er ansvarlig for den opprinnelige feilen eller mangelen, men ikke for følgeskader eller merkostnader som oppstår fordi et kjent forhold ikke er meldt inn innen rimelig tid eller fordi skadeomfanget øker som følge av fortsatt bruk etter at forholdet er oppdaget.

Reklamasjoner meldes på epost. I emnefelt oppgis teksten «Reklamasjon – Bygdøy Allè 74».

Kontaktpersoner finnes i adresselisten som er oppført senere i dette dokumentet.

Prosjektbeskrivelse

Bygdøy Allè 74 er et boligprosjekt på Frogner i Oslo, oppført på tomten til den tidligere svenske ambassaden.

Prosjektet består av 13 selveierleiligheter fordelt over fire etasjer, med parkeringskjeller, sportsboder, sykkelparkering og tekniske rom i underetasjen.

Leilighetene er oppført med moderne tekniske installasjoner, herunder vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, heis til alle etasjer og parkeringsanlegg med tilrettelegging for elbillading. Bygget er også utstyrt med sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav.

Funksjonsbeskrivelse og bruksanvisninger

Denne veiledningen er utarbeidet for å gi deg en enkel og god start i din nye bolig. Dokumentet inneholder praktisk informasjon om de viktigste installasjonene og funksjonene du som beboer sannsynligvis vil komme i kontakt med allerede de første dagene og ukene etter innflytting.

Vi anbefaler at du gjør deg kjent med innholdet i dette dokumentet før du kontakter byggherre, entreprenør eller underleverandører med spørsmål om bruk, drift eller vedlikehold av boligen.

Veiledningen er en forenklet utgave av den komplette FDV-dokumentasjonen og er ikke uttømmende. Fullstendig FDV-dokumentasjon med detaljert informasjon om installasjoner, produkter, vedlikeholdsrutiner, garantier og brukerveiledninger er tilgjengelig separat. Ved behov for ytterligere informasjon skal den komplette FDV-dokumentasjonen legges til grunn.

Kontaktliste Hastesaker

Ved feil eller forhold som krever umiddelbar oppfølging etter innflytting, kan ansvarlig leverandør kontaktes via oversikten nedenfor. Ved akutte forhold som kan medføre skade på personer eller bygning anbefales det å ta kontakt per telefon. For forhold som ikke haster ber vi om at henvendelser sendes per e-post.

Vi anbefaler at du først gjør deg kjent med innholdet i denne veiledningen og den komplette FDV-dokumentasjonen, da mange spørsmål knyttet til bruk, drift og vedlikehold av boligen er beskrevet der.

Fag	Selskap	Navn	Tlf	Epost
Elektro	Laukas AS	Cedrik Zimmermann	924 94 020	cedrik@laukas.no
Rør	Roha AS	Simen Krogh	484 41 844	simne@roha-as.no
Ventilasjon	Miljøteknikk AS	Stian Martinsen	905 79 114	stian@miljoteknikk.no
Generelt/ellers	Flyt Entreprenør AS	Brian Ramsland	906 21 353	brian@flytas.no

Generelt for beboerne

Tilgang/nøkler

Nøkler bygning

Hver bolig får utlevert 3 nøkler. Disse passer til hovedinngangsdør, fellesdører og garasjeport.

Nøkler Postkasse

Hver bolig får utlevert 3 nøkler som passer til postkasse

Dfigo
Hovedinngangsdør, garasjeport, dør mellom parkeringskjeller og heissluse, samt dører til sykkelparkering og bodarealer er tilknyttet adgangssystemet Dfigo. Disse kan åpnes direkte fra Dfigo-appen på din smarttelefon.

Ved hovedinngangen er det montert et Dfigo-tablå. Besøkende kan benytte dette til å ringe opp leiligheten, slik at du kan gi adgang via appen uten å måtte gå til inngangsdøren.

Du skal ha mottatt en invitasjon til Dfigo for opprettelse av bruker. Dersom du ikke har mottatt denne, eller opplever problemer med registrering eller tilgang, må styret eller systemadministrator kontaktes.

Yale Doorman
Alle inngangsdører til leilighetene er utstyrt med Yale Doorman. Denne har blitt installert med en masterkode som er oppgitt på lapp i din konvolutt. Denne må endres med en gang.

Endre masterkode:
Alle leiligheter har fått en masterkode allerede som ligger i vedlagt konvolutt. Denne anbefales det på det sterkeste å endre etter overlevering/innflytting. Dette gjøres som følger:

2	Registrering av masterkode	Trykk # masterkode #
		Trykk 2 #
		Trykk valgfri kode, 6 sifre
		Bekreft med #

Legge til og slette brukere:
Det anbefales at du lager en brukerkode forskjellig fra masterkoden som benyttes for den daglige bruken og som du eventuelt deler med andre. Dette gjøres som vist under.

Du kan også legge til flere brukere med forskjellige passord. Se under

3	Registrering av brukerkode	Trykk # masterkode #
		Trykk 3 #
3.1	Registrering av brukerkode	Trykk 1 for å registrere brukerkode. Bekreft med #
		Velg posisjon for brukerkoden, 2 sifre 01-10. Bekreft med #
		Trykk valgfri brukerkode. 6 sifre. Bekreft med Registrering av brukerkode #
		Trykk * for å registrere flere bruker koder, eller trykk # for å avslutte
3.3	Slett brukerkode	Trykk 3 for å slette brukerkode. Bekreft med #
		Velg den posisjonen du vil slette 01-10. Bekreft med #

Automatisk låsning

6	Automatisk låsing	Trykk # masterkode #
		Trykk 6 #
		Trykk 1 for automatisk låsing
		Trykk 3 for å aktivere
		Bekreft med #
		Automatisk låsing betyr at låsen låses automatisk hver gang døren lukkes

Du kan også se denne videoen for en visuell gjennomgang av programmering/bruk av yale doorman.

https://video.yale.no/hvordan-programmere-lasen-til-yale



Kontroll garasjeport
Alle boenheter med P-plass får utlevert 1stk kontroll til garasjeporten. Garasjeporten kan, som nevnt ovenfor også styres med Dfigo appen.

Heis: Bruk av heis ved innflytning

Ved innflytting og transport av møbler eller annet større materiell skal heisens låsefunksjon benyttes. Styret disponerer egne nøkler som aktiverer denne funksjonen og setter heisen i servicemodus. Dørene holdes da åpne, slik at inn- og utlasting kan foregå på en sikker og hensiktsmessig måte.

Det er viktig at heisen ikke holdes åpen ved å fysisk hindre dørene i å lukke seg. Dersom dette gjøres over tid, kan heisen registrere feil og settes ut av drift. I slike tilfeller må heisleverandøren tilkalles for å tilbakestille anlegget.

Kostnader som følge av feil bruk av heisen kan bli belastet den ansvarlige beboeren.

For å ta kontroll over heisen:

- Vri nøkkel til venstre. Da vil døren ikke lukke seg og du kan transportere inn/ut møbler etc
- For å tilbakestille heisen til normal drift: Vri nøkkel til høyre.
- For spm vedrørende nøkkel til heis snakk med styret.

Ventilasjon

Kom i gang med seks enkle steg

1 **Last ned Ensy Cloud-appen**
Søk etter "Ensy Cloud" i App Store eller Google Play, og installer den.

2 **Opprett en konto**
Åpne appen, trykk «Opprett konto» og fyll inn e-post og et passord du husker. Bekreft kontoen via lenken du får på e-post fra **no-reply@plum.pl**
Sjekk gjerne spam eller søppelpost mappen om du ikke finner den.

3 **Sett anlegget i tilkoblingsmodus**
Finn styrepanelet.
Wi-Fi-symbolet skal blinke raskt.
Om det ikke gjør det holder du inne AV/PÅ knappen i 5 sekunder for å sette det i tilkoblingsmodus.



3 **Legg anlegget inn i appen**
I appen: trykk «+ Legg til» og velg Bt.
Velg riktig anlegg fra listen. (Hvis du bor i et bygg med flere leiligheter, kjenner du igjen ditt anlegg på serienummeret bak på styrepanelet.)



5 **Gi anlegget et navn**
Velg et navn du selv synes er greit - for eksempel "Hjemme".
Aksepter vilkårene som dukker opp.

6 **Koble til WiFi-et ditt**
SSID: Skriv inn navnet på hjemmenettverket (Wi-Fi-navn) og passordet.
Anlegget kobler seg over fra Bluetooth til Wi-Fi automatisk – og da kan du styre det hjemmefra eller på farten.

Slik bruker du anlegget i hverdagen:

Anlegget kjører automatisk på et innregulert nivå.
Du kan bytte mellom tre vifteinnstillinger etter hva som passer:



Betjeningspanel i leiligheten
Utover å styre aggregatet med appen så finnes det også et styrepanel i leiligheten din.



Den grunnleggende betjeningen av kontrolleren gjøres ved å trykke på den valgte funksjonsknappen på SCP V1-panelet. Knappesymboler og LED-indikasjoner betyr:

- indikasjon på at aggregatet er slått av (LED på knappen er av) eller slått på (LED på knappen lyser i 5 sek.). Driften av det påslåtte aggregatet indikeres også av lysdioder, f.eks. valgt viftemodus, påslått automatisk modus, tidsplanmodus, manuell modus.

Knappen brukes også til å endre panelets driftsmodus mellom BT og Wi-Fi. Skiftet gjøres ved å holde knappen nede i ca. 5 sekunder.

- slår på (LED-lampen på knappen lyser) aggregatets modus i henhold til den innstilte tidsplanen. Aggregatet går over i modus for tidsplan. Hvis tidsplanen ikke er innstilt eller ikke er aktivert, blinker knappens LED-lampe. Når tidsplanmodus er aktiv, er LED-lampen for manuell modus AV og omvendt.

- slå på (LED på knappen på) driften av enheten til automatisk modus i forhold til parametrene fra CO2- og RH-luftkvalitetssensorene.

- slå på (LED på knappen på) drift av enheten i manuell modus, noe som gjør det mulig å stille inn giret/styrken på viften.

+ — - øke eller redusere hastighet på viftene. Funksjonen fungerer bare når manuell drift er aktivert.

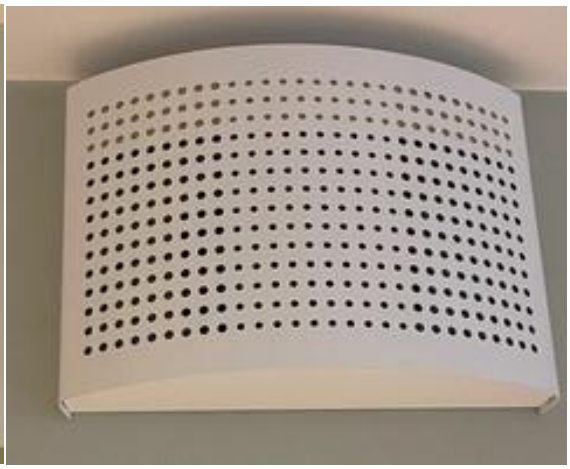
- indikasjon på aktive hendelser fra aggregatet.

- aktiv tilkobling til nettjenesten eller via BT. Rask blinking av LED-lampen indikerer BT-modus. Wi-Fi-modus kan indikeres ved: sekvens – 2 LED-blink og en pause – betyr ingen tilkobling til WiFi-nettverket (f.eks. ingen rekkevidde eller feil innlagte data for WiFi-nettverket), langsom LED-blinking – indikerer tilkobling til Wi-Fi, men ingen internettforbindelse til serveren, kontinuerlig LED-lys – indikerer aktiv tilkobling til Wi-Fi og server.

Avtrekk/utkast inne i leilighetene:
I leiligheten vil du finne ventiler for tilluft og avtrekk som er en del av det balanserte ventilasjonssystemet. Ventilene er innregulert for å sikre korrekt luftmengde og et godt inneklima.

Ventilene må ikke justeres, demonteres eller tildekkes, da dette kan forstyrre balansen i ventilasjonsanlegget og redusere anleggets funksjon og ytelse.





Vedlikehold og filterskifte
Se komplett FDV

Screens/solavskjerming

Betjening

- **MOTORISERT (230V)**

Bryter 	Betjening med trådløs bryter, evt. fjernkontroll - eller standard IB-bryter.
Automatisk styring 	Styring sonevis med utvendige sensorer for sol og vind, det anbefales også sensorer for temperatur og nedbør. Se avsnitt «RIKTIG BRUK». Brytere kan benyttes i tillegg for individuell overstyring.
App-styring 	Styring med mobilapp over Wi-Fi. Trådløse brytere kan benyttes i tillegg for individuell overstyring.

*For appstyring må det kjøpes en tilleggstjeneste. Kontakt Vental direkte for dette

Gasspeis (Gjelder kun for leilighet 401 og 403)

Betjening

- Oppstart gasspeis: På den trådløse kontrollen, hold inne «av/på» knappen til du hører et pip. Vent mens forvarmeren varmes opp. Dette tar litt tid.
- Avslutt gasspeis: Hold inne «av/på» knappen.

For mer informasjon om funksjoner se vedlagt FDV og video vedlagt digitalt

Rørlegger

Styring Gulvvarme

Badene er utstyrt med både vannbåren gulvvarme og elektrisk gulvvarme. Den vannbårne varmen dekker normalt oppvarmingsbehovet og gir en energieffektiv og kostnadsbesparende drift. Elektrisk gulvvarme er installert som et supplement for å kunne oppnå høyere gulvtemperaturer og raskere oppvarming ved behov.

For mest mulig energieffektiv drift anbefales det at termostaten for vannbåren varme og termostaten for elektrisk gulvvarme settes til samme temperatur. Den elektriske gulvvarmen vil da kun bidra når den vannbårne varmen alene ikke er tilstrekkelig for å oppnå ønsket temperatur.

For styring av EL Gulvvarme se avsnitt under elektro



For mer informasjon rundt styring av gulvvarme se komplett FDV og vedlagte dokumenter

Lekkasjeindikator/«Siklemikk»



På alle bad er det montert såkalte lekkasjeindikatorer, ofte omtalt som «siklemikker». Disse fungerer som synlige varslingspunkter for skjulte rørinstallasjoner. Dersom det oppstår en lekkasje i et lukket eller skjult rørsystem, vil vannet ledes til lekkasjeindikatoren slik at feilen oppdages tidlig og risikoen for skjulte fukt- og vannskader reduseres.

På badet vil det normalt være egne lekkasjeindikatorer for toalett, dusj og servantarmatur/blandebatteri. For baderom med WC i tilstøtende rom, vil det også være en egen lekkasjeindikator for dette i baderommet.

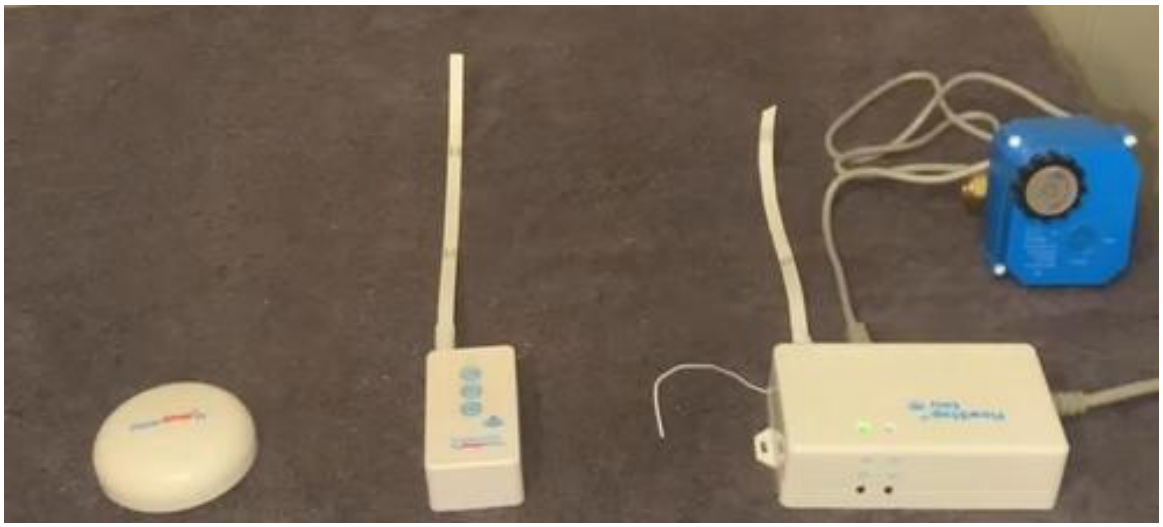
Dersom det observeres vann fra en lekkasjeindikator, skal rørlegger eller driftsansvarlig kontaktes umiddelbart for kontroll og utbedring.

Waterguard
Leiligheten er utstyrt med Waterguard lekkasjesikringssystem. Fuktsensorer er montert i alle rom med vanninstallasjoner uten sluk. Dette omfatter kjøkken, WC og vaskerom (der dette er levert). I tillegg er det montert en sensor i vannfordelingsskapet.

Dersom en sensor registrerer vann eller fukt, vil Waterguard automatisk stenge vanntilførselen til leiligheten. Samtidig vil det utløses en lydalarm både fra den lokale sensoren som har registrert lekkasjen og fra styringsenheten i vannfordelingsskapet.

Merk: Sensorene skal til enhver tid ligge på gulvet i sin tiltenkte posisjon. Dersom sensorene flyttes eller fjernes, vil systemets evne til å oppdage lekkasjer og automatisk stenge vanntilførselen bli redusert eller bortfalle.

Dersom vanntilførselen til hele leiligheten plutselig blir borte, bør det kontrolleres om Waterguard-systemet har blitt utløst. Sjekk om det er vann eller fukt i nærheten av sensorene eller i vannfordelingsskapet. Før systemet resettes må årsaken til alarmen avklares og eventuelle lekkasjer utbedres.



«Puck» «Lokal sensor» «Styrings sentral»

Tilbakestilling av systemet
Når årsaken til alarmen er utbedret, eller det er avklart at alarmen skyldes en falsk utløsning, må systemet resettes.

Ved alarm fra lokal sensor

1. Trykk én gang på SET-knappen på den lokale sensoren.
2. Trykk deretter én gang på ON/SET-knappen på styringsenheten i vannfordelingsskapet.

Ved alarm fra trådløs "Puck"-sensor

1. Skru av lokket på sensoren.
2. Trykk én gang på SET-knappen.
3. Trykk deretter én gang på ON/SET-knappen på styringsenheten i vannfordelingsskapet.

Ved alarm fra sensor i vannfordelingsskapet

Dersom alarmen skyldes vann eller fukt registrert i vannfordelingsskapet, resettes systemet ved å trykke én gang på ON/SET-knappen på styringsenheten etter at årsaken til alarmen er utbedret.

Youtube video
https://www.youtube.com/watch?v=OekpS0dKROQ

Elektro

Brannalarm

Tilbakestilling av alarm

Ved utløst falsk alarm kan beboer tilbakestille alarm fra brannsentral plassert ved hovedinngang. Fra alarm er utløst lokalt i leilighet har man 2 minutter på seg til å rekke ned til sentralen og tilbakestille før alarmen går i hele bygget og overføres til brannvesen. Dersom alarmen ikke tilbakestilles innen fristen og brannvesenet rykker ut som følge av en falsk alarm, kan kostnadene for utrykningen bli belastet den ansvarlige beboeren.

Brannalarmen tilbakstilles på brannsentralen ved hovedinngangsdøren og gjøres på følgende måte: (denne fremgangsmåten ligger også laminert i «brevholder» under brannsentralen



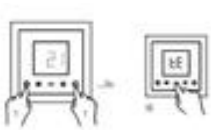
Følgende må kontrolleres / tilbakestilles til normal drift etter at alarmen er resatt:

- Verifiser at alle ventilasjonssystemer starter og går som normalt
- Verifiser at brannspjeld er åpnet / åpne disse manuelt.
- Verifiser at heiser fungerer som normalt
- Alle branndører som henger på magnet sjekkes
- Dører som har åpnet som følge av brannalarmeringen lukkes.

Termostat EL-gulvvarme

1.1 Temperaturregulerering

Betjening og justering



NO

husker



Innstill tid og ukedag
Når enheten er på, trykk 3 sekunder på sirklen. Deretter begynner time indikatoren blinke, trykk da + eller – for å innstille timer.

Trykk på sirklen igjen og minutt indikasjonen blinker, trykk da + eller – for at innstille minutter.

Trykk på sirklen en tredje gang for at innstille ukedag, trykk så + eller – for å velge ukedagen.

Avslutt med å trykke M for å forlate innstillingsmeny.
Innstillinger avsluttes også automatisk etter 60 sekunder.



Temperatur
Når enheten er på, trykk + for å øke temperaturen med 0,5ºC og trykk – for å senke temperaturen 0,5ºC for den innstilte temperatur.

Temperaturen endres til Com (komfort) eller ECO modus avhengig av hvilken modus den er i.



Velg modus
Når enheten er på, trykk på M knappen 2s for å endre modus. Ved flere trykk skiftes det mellom Timer, Anti-frost, ECO og Komfort modus.



Timer Anti-frost Eco Comfort

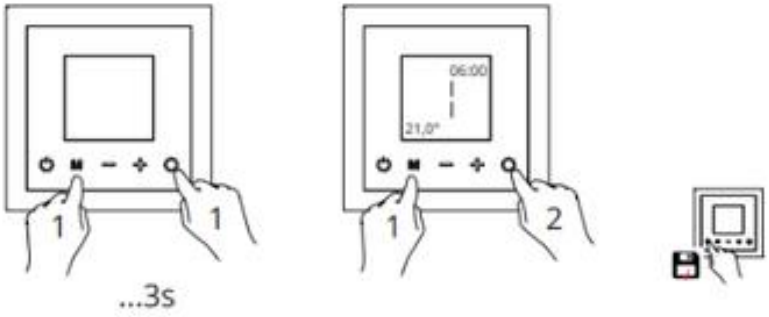


Barnesikring
Når enheten er på, trykk på ON/OFF og + i 3 sekunder og barnesikringsikonet vises.
Gjenta første steg for å deaktivere barnesikring.



1.2 Timerinnstillinger – Temperaturregulering NO

Når enheten er på, trykk på M og sirklen i 3 sekunder.
Trykk på M for å skifte mellom tidsperiode 1 til 6.
Trykk på sirklen for å innstille timer, minutter og temperatur.
Trykk på + og – for å innstille de respektive parametre.
Trykk ON/OFF for å forlate innstillingene. Innstillinger avsluttes også automatisk etter 60 sekunder.



Tidsperiode		Ikon	Tid	Beskrivelse	Standard	Beskrivelse
Hverdag	01		06:00	Innstill starttidspunkt	21°C	Innstill temperatur
	02		08:00		16°C	
	03		16:00		21°C	
	04		22:00		16°C	
Helg	05		08:00		21°C	
	06		23:00		16°C	

Komfyrvakt

Daglig bruk



Betjeningsknapp
- Nustiller alarm
- Forlenger brukstid
- Resetter utkobling

Temperaturføler og Lys

Rengjøres regelmessig med en klut fuktet i lett såpevann.

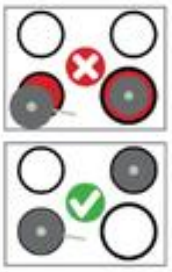
Batteri

Batteri anbefales byttet hvert 2. år eller ved varsel om lavt batteri. Følg disse trinnene for å bytte batteriene i sensoren:

1. Bruk en skrutrekker til å løsne sensoren fra veggen.
2. Ta ut de gamle batteriene og erstatt dem med to nye CR2450-batterier. Pass på at du setter dem inn riktig vei, med den positive (+) siden vendt oppover.
3. Plasser sensoren tilbake på veggen.
4. Trykk på betjeningsknappen for å aktivere sensoren igjen.

Å tenke på ved matlaging

Hvis man skyver en stekepanne/kasserolle over på en annen plate, avdekkes en meget varm plate, og komfyrvakten kan registrere dette som en overoppheting og gi alarm. Bruk kasseroller som dekker hele platen for å redusere sjansen for uønsket temperaturalarm.



Midlertidig forlenget brukstid

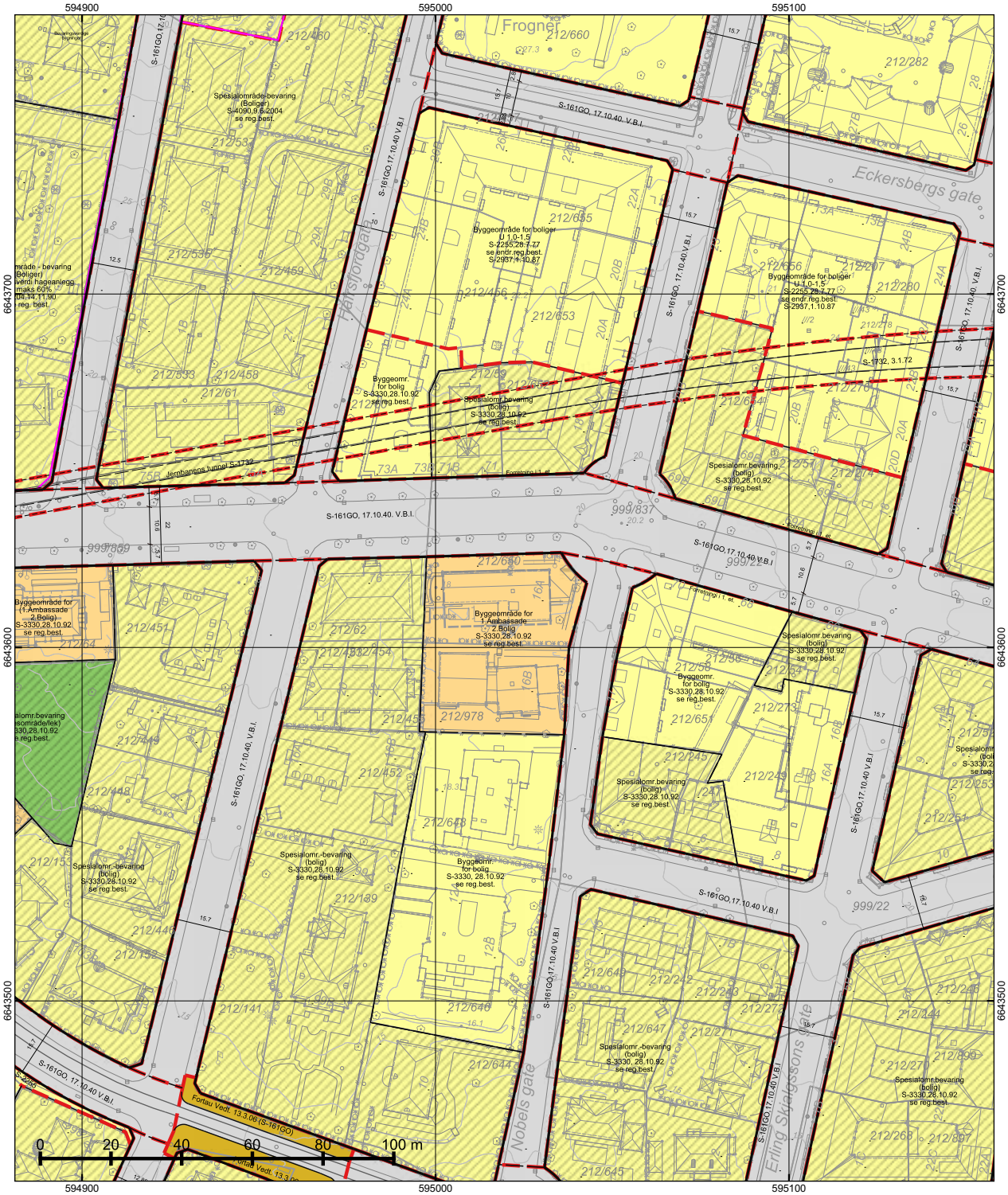
(Gjelder kun hvis Timerfunksjon er aktivert, se under "Sikkerhetsfunksjoner")
Timeren (nedtellingsuret) kan midlertidig forlenges til 2 timer (12 timer ved innstilt 120/360 min) ved å holde inn betjeningsknapp i 10 sekunder.
Sensor bekrefter med 2 pip når forlenget brukstid er aktivert.
Når tiden har løpt ut eller komfyren har vært avslått i minst 2 minutter tilbakestilles nedtelling til standard.
Hvis man ønsker å avbryte forlenget brukstid, så hold inn betjeningsknappen i 10 sekunder. Sensoren piper 1 gang for å bekrefte.

Brukerinformasjon

Komfyrvakten analyserer platetoppens informasjon for å redusere falske alarmer. På kraftige platetopper kan rask varmeutvikling påvirke responstiden, avhengig av kokeredskap og innhold. Derfor er det selv med mKomfy installert, viktig å utvise normal forsiktighet ved bruk av komfyren og tilhørende utstyr. Komfyren bør under bruk, aldri forlates uten hyppig tilsyn.

EL-bil lader

Det vil komme en epost med invitasjon fra Zaptec med instruks for hvordan opprette en bruker og hvordan forholde seg til EL-bil lader



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 130320/ 86490725
Deres ref.: 18962/ IGOK@MSSJ
Adresse: NOBELS GATE 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/650

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

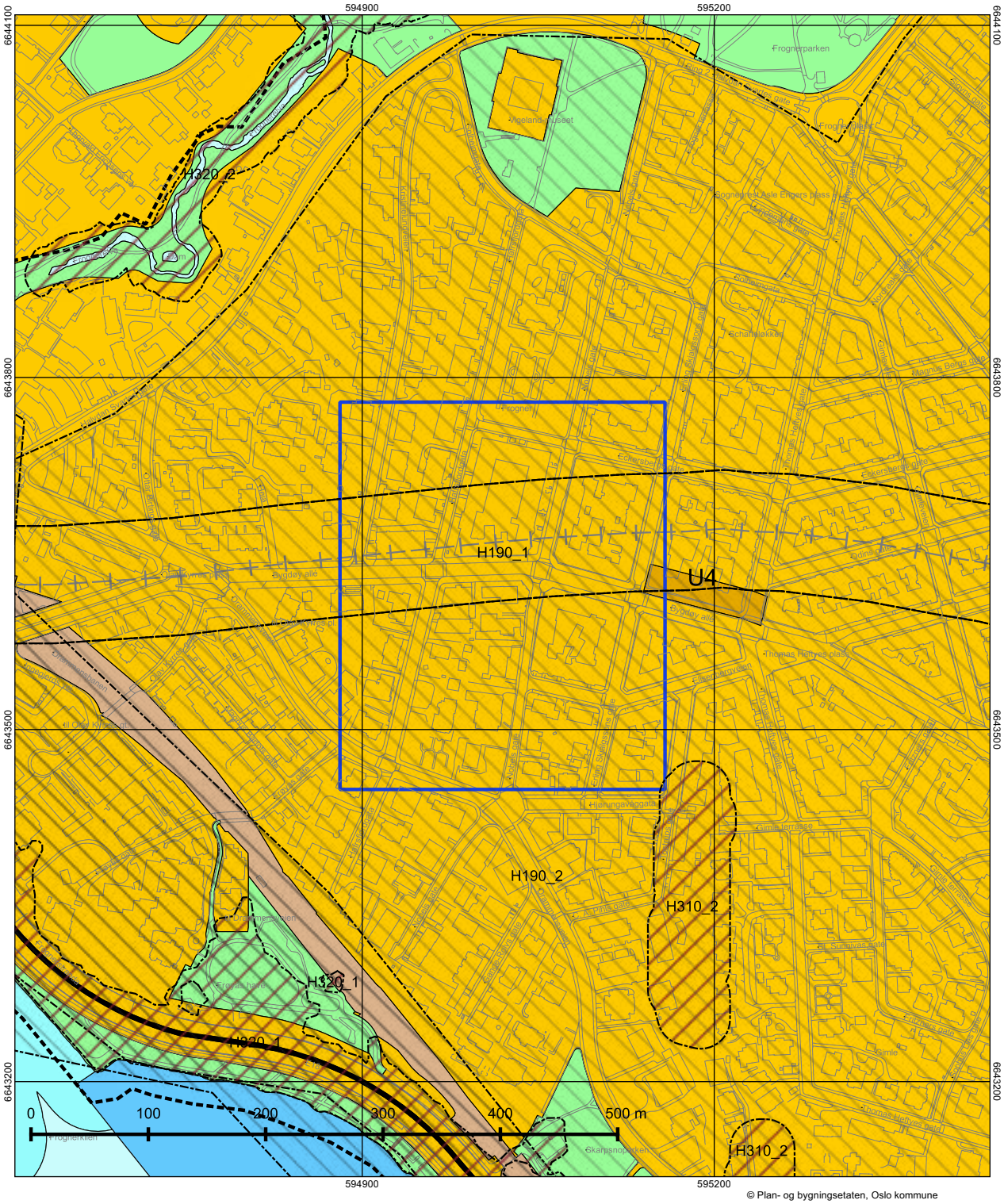
Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 130320/ 86490725
Deres ref.: 18962/ IGOK@MSSJ
Adresse: NOBELS GATE 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/650

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130320/86490725
Deres ref.: 18962/ IGOK@MSSJ

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

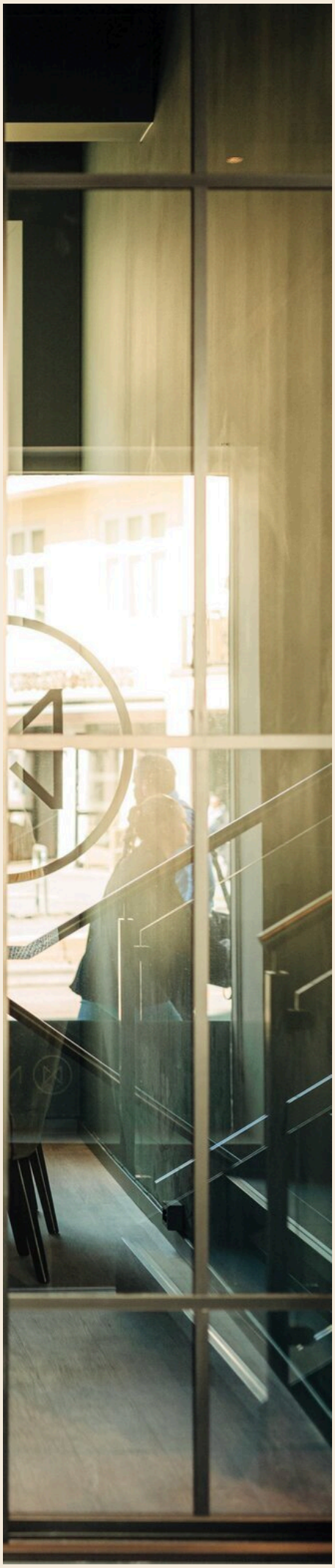


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0463/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy Allé 74 - leil 3.2 0268 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 650, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550