NORDVIK

Nonnegata 11

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nonnegata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
65	Andre vedlegg
138	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 3-roms med Klosterengapark som nærmeste nabo - Sydvendt balkong - Kjøkken og bad 2015 - Garasjeplass- Heis

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 240,-**
Totalpris	**6 977 737,-**
Fellesgjeld	**6 497,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 886,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

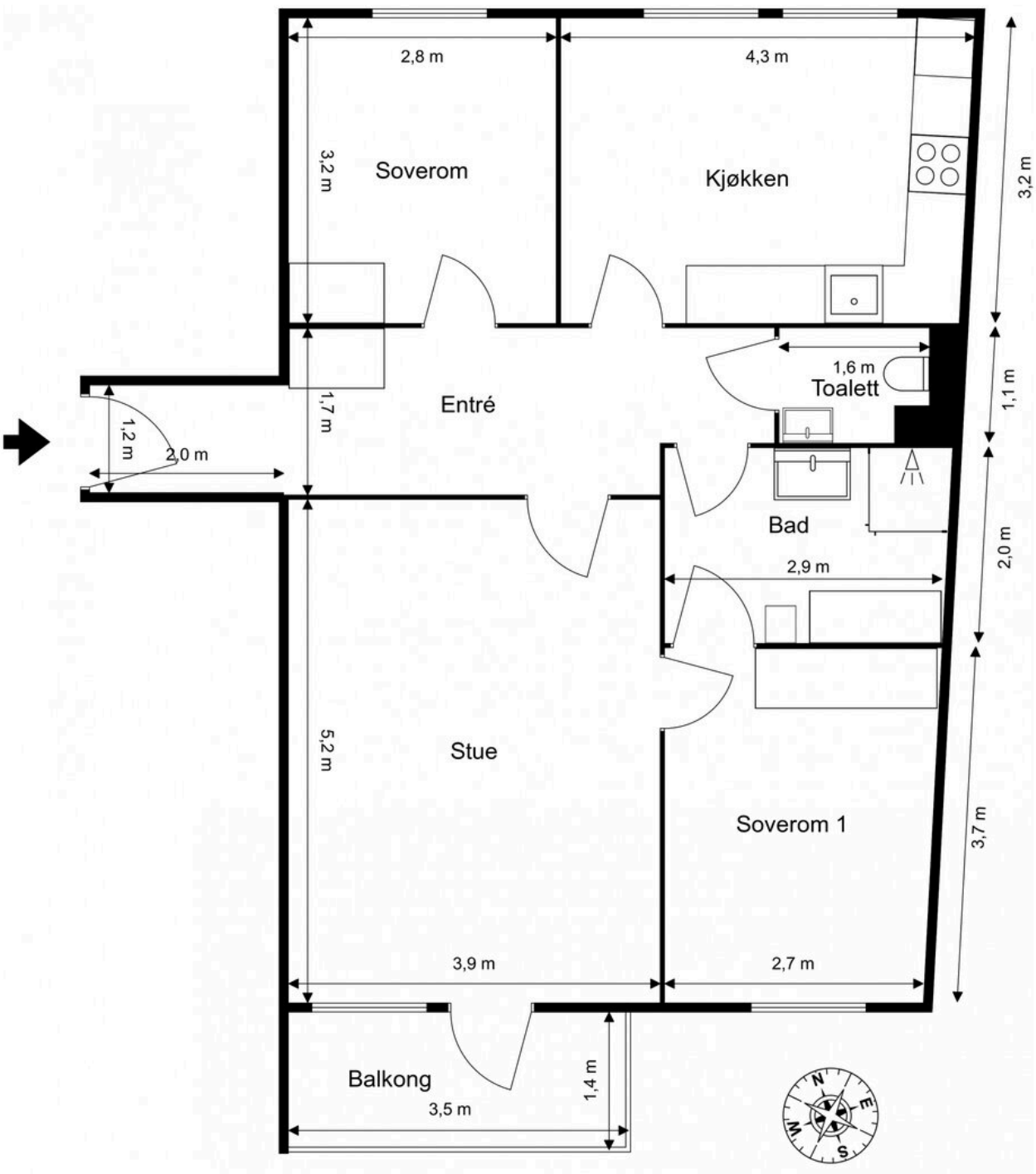
Velkommen til en sjelden bolig i Nonnegata 11! Tilbaketrukket bolig med Klosterenga Park som nærmeste nabo! Det betyr en perfekt kombinasjon av rolig beliggenhet og nærhet til alt byen har å by på. Boligen er gjennomgående og tilbyr en fleksibel planløsning med gode lysforhold. Sydvendt balkong med flott utsikt utover bakgården.

Balkong på ca. 5 m²
Balkongen er vendt mot fin opparbeidet bakgård
Kjøkken 2015
Bad 2015
Garasjeplass
Nymalte vegger og tak (2026)
Heis opp til leilighetsplan
Sykkelparkering i avlåst sykkelbod
Loftsbod på 4 kvm
Bod til parkering av barnevogner i 1. etasje
Sentral beliggenhet
Kort vei til matbutikker, kollektivtransport og byliv

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 76 kvm

Nonnegata 11
3. Etasje



FIDENS

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










































12









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
34-0121/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nonnegata 11, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 289, snr 8 i Oslo kommune

Selger
Svein Dahl

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
6 497,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 806 497,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 977 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 990 737,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Lofts bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
- Utover ovennevnte arealer medfølger en garasjeplass med nummer 12 i felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via garasjeport mot Nonnegata.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom.

Standard
Entré:
Innbydende entré med god plass til yttertøy i garderobeskapet.

Stue:
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. Stuen har store vindusflater, parkettgulv og vegger som er malt i behagelige farger. Fra stuen er det utgang til en flott, sydvendt balkong på ca. 5 m². Balkongen ligger høyt og fritt til med hyggelig utsyn mot bakgården – det perfekte

stedet å nyte lange, varme sommerdager!

Kjøkken:
Separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. HTH-kjøkken fra 2015 med hvite, slette fronter og mørkegrå benkeplate i laminat. Innredningen består av over- og underskap, belysning under overskapene og pleksiglassplate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og vannstoppventil.

Bad:
Romslig bad fra 2015 med fliser på gulv og vegger, malt himling og downlights. Badet er innredet med dusj, servant og toalett, og har mekanisk ventilasjon, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom:
I tillegg til badet har leiligheten et separat toalettrom med toalett og servant med speil over.

Soverom:
Soverommene er malt i behagelige farger. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, stort garderobeskap og øvrige møbler. Soverom nummer to passer utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, med plass til enkeltseng eller liten dobbeltseng og garderobeskap.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på 4 m² på loftet. I tillegg til loftsbod har leiligheten tilgang til ekstra lagring i nettbur på loftet.

Parkering
Parkering Garasjeplass medfølger boligen, og er parkeringsplass nr. 12, i oppvarmet garasjeanlegg i byggets kjeller. Eventuelle salg og utleie av parkeringsplass skal kunngjøres til sameierne før eksternt salg eller utleie.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid med gården er utført av Sameiet. Siste større reparasjon var rehabilitering av grunnmur/garasjevegger og gulv i 2024. Etter målinger ble det det satt inn anodisk beskyttelse av mur/gulv som forebyggende vedlikehold. Alle vinduer og terrassedører ble skiftet i 2017

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før grunnmurrehab i 2024 (ca. 2022?) ble takrenner og drenering byttet og rehabilitert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle sikringsskap mm skiftet i regi av sameiet. Elektrisk anlegg ble oppgradert i berørte deler av leiligheten i forbindelse med oppgradering av bad i 2015. Samsvarerklæring datert 2015-07-11 ligger i Boligmappa

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Anlegget ble kontrollert av Elmann AS 2026-09-17

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle bad i gården ble oppgradert til våtromsstandard på tidlig 2000

tall. Etter lekkasje i fellesrør i 2014/2015 ble ytterligere reparasjoner utført og vår leilighet ble totalrehabilitert. Dokumentasjon av arbeidet i leiligheten ligger i boligmappa. Øvrig info finnes hos Sameiet. Stikkledninger ble oppgradert i forbindelse med kommunens arbeid i Nonnegata i 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonssystemet har med jevne mellomrom blitt ettersett og renset.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gårdsrommet ble slått sammen med øvrige gårder i regi av Oslo Kommune i 1995, til en stor felles bakgård. I den anledning ble kledning byttet på sykkelboden. Varmekabler installert i gangsti, ukjent år før 1995. Utelys langs gangsti skiftet ut 2025. Nytt callinganlegg installert 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vi bor i tredjeetasje. Ikke relevant for oss.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vannskader. Fullstendig rehabilitering i 2015 Vertikale riss i fliser i dusjhjørnet. Erstattet i 2026. En flis med riss er ikke
erstattet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se beskrivelser om lekkasje og rehabilitering, brudd på stamrør 2014/15.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget ; en vifte var feilkoblet, ved retting av koblingen ble det i orden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Bygget har heis. Den har til tider hatt behov for reparasjon.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i støpt betong og bindingsverk og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med takpapp. Etasjeskille er et betongdekke. Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 3. etasje i en boligblokk over 5 etasjer, samt kjeller og loft. Blokken er utstyrt med callinganlegg, heis til 8 personer, utvendig sykkelbod og bod til parkering av barnevogner i 1. etasje. Leiligheten inneholder entré, toalett, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong. Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2.38m og laveste høyde måles på bad til ca. 2,22m. Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovner og varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet. Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017, og er aluminiumbeslått utvendig. Entrédør med brann- og lydklasse EI30/ 35dB. Innvendige dører er formpressede dører med slett utførelse, malt i hvit. Balkongene er utført som stålkonstruksjon med terrassegulv i plater i metall og med rekkverk med stålramme og plater på utsiden. Det er montert spiler i impregnert treverk på innsiden av rekkverket.

Tiltak etter byggeår:
År/Beskrivelse/Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?:
- 2026/ Innvendig overflatebehandling, utført av Pro Parkettsliperi AS, hvor av: - Sparkling og maling av vegger, himlinger, bvinduer og listverk. - Diverse utbedringer på bad og toalett - Diverse utbedringer på kjøkkeninnredning - EL sjekk av el installasjoner i leiligheten utført av Elmann AS. /Ja
- 2024/ Fuktsikrings tiltak i kjelleren i regi av sameie /Nei
- 2017/ Utskifting av vinduer og balkongdør i regi av sameie/ Nei
- 2015/ Oppgradering av bad, toalett og kjøkken/ Ja
- 2011/ Utskifting av entrédør i regi av sameie/ Nei

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vannledninger: Hovedstoppekranene fungerer som tiltenkt, mens en lokal stoppekran på kjøkkenet ikke stenger vannet helt; avstengning vurderes likevel som tilfredsstillende. Manglende lekkasjesikring fra

fordelerskap kan føre til at vann ved en lekkasjer ikke blir oppdaget og stengt i tide, noe som vil medføre følgeskader i tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Avviket ved fordelerskapet bør utbedres for å sikre god funksjon og redusere risiko for lekkasjer over tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking er utført fra gangen (tilstøtende rom). Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsesstedet. Da undersøkelsen var begrenset, kan skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder likevel ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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.

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

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

Leietaker må godkjennes av sameiet ved styret, jf. vedtektene 2-2. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8.400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 886,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr 5 886,-
Herav:
Trappevask 324,-
Kabel TV 508,-
Lån 750,-
Felleskostnader 3 548,-
Felleskostnader garasje 756,-

Siste avdrag på lånet er 30.04.2027. Da vil den nye månedlig felleskostnaden bli kr 5136,-
Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, trappevask, kommunale avgifter, garasje, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 724 416,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 897 663,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nonnegata 11, orgnr. 985343896

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

Styrets arbeid (2026):
- Utført rens av takrenner og nedløp.
- Tømt og reorganisert styreboden for bedre oversikt og lagringsmuligheter.
- Håndtert nøkkelsituasjonen knyttet til inngangsdøren.
- Igangsatt prosjekt for flytting av portromsport samt nytt callinganlegg. - Porten er flyttet og nytt callinganlegg er installert. Det ble finansiert gjennom kapitalinnkalling, saken er avsluttet.
- Montert nye ganglykter langs stien og installert ny lyssensor.
- Fulgt opp garasjeportsaken etter påkjørsel, inkludert dialog med forsikringsselskap. - Skaden ble påført av en av beboerne og vedkommenes forsikring dekket kostnaden, saken er avsluttet.
- Kjøpt inn lysstoffrør til inngangspartiet og garasjen.
- Byttet forsikringsselskap fra Fremtind til Trygg.
- Fulgt opp ulike beboersaker, blant annet klager, henvendelser og godkjenning av leietakere.
- Dialog med K1 om tilfluktsrom. - Saken er lagt på is. sameiet har fortsatt tilgang til tilfluktsrommet og ble enig med styret i klostergata at saken beros inntill videre.
- Fjernet tagging langs muren.
- Feil på ventilasjon i sjakt 3 - Det var en feil ved viften, saken er avsluttet.
- Feil og mangel på Velux takvinduet. Befaring og utbedring - 2 vinduer ble byttet og 2 ble reparert, saken er avsluttet.

Styrets arbeid (2025):
- Bytte av vannkran i garasje. (gammel og drypper vann)
- Armerings og garasjerehabilitering,
- Rens av takrenne og nedløp. (vår og høst)
- Flere tester av brannvarslingsanlegg
- Bytte av avløpsrør/ kloakkrør i garasje grunnet lekasje.
- Oppfølging ang heis
- 8 styremøter, pluss mange styremøter- byggeherre møter og teams møter grunnet rehabilitering
- Vår dugnad
- Beskjæring av bjørketre i bakgården
- Løpende vedlikehold

Svar på mail til styret per 13.09.2026:
Vi har ikke planlagt større prosjekter med det første. Felleskostnader bør reguleres gjennom KPI.

Parkering
Parkering Garasjekjelleren under sameiet er seksjonert som næringsseksjon (snr. 1). Det er totalt 15 plasser og 1 bod i garasjekjelleren. Garasjeplassene eies delvis av seksjonseiere i sameiet og delvis av seksjonseiere i Sameiet Klostergata 1 jf. vedtektene punkt 1.2 (4). Salg og utleie av garasjeplasser kunngjøres til boligsameiets eiere før det kan annonseres eksternt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse, utenom utleie.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 497,-pr. 19.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207584509
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 56 817,00
Restsaldo for seksjonen: 6 497,34
Innfrielsesdato: 30.04.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 635,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2025) regnskap viser et underskudd på kr. 361

240,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 105 700,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 11544222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 765 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette ettersom boligen befinner seg i 3.etasje. Det er heller ikke noe krav med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. I området finner du koselige Stockfleths, og et steinkast unna ligger kaffebaren Fuglen og pizzarestauranten ZZ. Her får du kanskje byens beste kaffe, bakevarer, drinker og pizza. ZZ produserer også sin egen sider. På Galgeberg ligger den nyåpnede og populære kaffebaren Kiosk!, og nabolagsfavoritten Galgen. Tøyen torg er også like i nærheten, med alt av fasiliteter. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Dagen kan også benyttes på Sørenga Sjøbad, Munch brygge eller Operastranda, som alle ligger en 5-minutters sykkeltur unna. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, blant annet i Ekeberg skulpturpark, som ligger like i nærheten.

Boligen ligger rett ved Klosterenga park. Skulpturparken er utformet etter en visjon av den anerkjente billedhuggeren Bård Breivik og ble ferdigstilt i 2023. Leiligheten ligger i første linje mot parken, med direkte utsyn til den gjenåpnede Hovinbekken. Det arbeides i kommunen med planer om å gjenåpne Hovinbekken videre nedover, som del av å fullføre Breiviks visjon for skulpturparken. Den bærende ideen er at skulpturelle steinelementer knyttes sammen ved hjelp av vann fra den gjenåpnede bekken, som skal renne gjennom skulpturene i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng utformet av kunstneren selv.

Kun 15 minutters gange fra leiligheten ligger Bjørvika, som byr på alt man tenger, med Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og badstuområdet på Sukkerbiten. Her etableres det stadig nye konsepter både innenfor mat, mote og kultur - et virkelig spennende område! Av spisesteder finner du diverse restauranter og kafeer som Maemo, Kumi, Vaaghals, Åpent Bakeri, Nodee sky, samt mathallen Barcode Street Food, for å nevne noen. Du kan gå langs havnepromenaden helt til Bygdøy i vest, via Operaen, Vippetangen, Akershus festning og Tjuvholmen/Aker Brygge. Langs promenaden finner man også mathallen Vippa på Vippetangen, med god mat og drikke, i tillegg til Salt, som har matservering, sauna og konserter om sommeren.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker. Schweigaards gate har nylig fått mye oppmerksomhet for sitt brede utvalg av kule vintage butikker.

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Alle 5 linjer, nærmeste stopp Grønland og Tøyen.
Busstopp i umiddelbar nærheten (busslinjer: 20, 100, 110, 37, 34 og 74):
- St. Halvards plass
- Galgeberg
- Oslo gate og Harald Hårdrådes plass
- Kjølberggata
- Munkegata
- Politihuset

Trikkestopp i nærheten (trikkelinjer: 13 og 19):
- Middelalderparken
- Oslo Hospital

Offentlige forhold

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

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

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

Dagens rombruk/rombenevnelser stemmer 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 byggeområde for boliger med bestemmelser i S-2255 og S-3049. S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best. S-3049 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se beb.plan 534/88.

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201615016
SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

Pågående byggesaker i området:
Åkebergveien 11 -Riving og oppføring av nytt Oslo fengsel
Saksnummer: 202603184 og 202603772

Nonnegata 6 B - rehabilitering av skorstein
Saksnummer: 202604305

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1947/300417-1/105 29.01.1947 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om forstøtningsmur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 289

1981/508410-1/105 25.08.1981 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 289

1983/501238-7/105 28.01.1983 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/64729-1/105 16.12.1993 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 223 FNR: 0 SNR: 1-11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 225
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 284 FNR: 0 SNR: 1-17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 286
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 397 FNR: 0 SNR: 1-12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 399 FNR: 0 SNR: 1-11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 401
Rett til å anl.og vedlikeh. tekniske ledn. av forskj.slag over d.e. m/fl. best. Kan bare slettes av Oslo Komm. v/dir. for etat for eiend.og utbygging. div.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/501238-2/105 28.01.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1769
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Servitutter:
1993/6230-1/105 10.02.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 397 FNR: 0 SNR: 1-11
Bestemmelse om adkomstrett, og rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger over d.e. m.v. Kan bare slettes av
Oslo Kommune v/ Dir. for Eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/25643-1/105 14.06.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 286
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/23666-1/105 06.05.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 399 FNR: 0 SNR: 1-11
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om bruk av uteareal
BNestemmelse om parkering av motorkjøretøy eller lagring
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/30059-1/105 09.06.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 401
Ang. gårdsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Grunnen i området er registret i byantikvarens gule liste.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis etter 2 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

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

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

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

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

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

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

Nonnegata 11

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	18 min

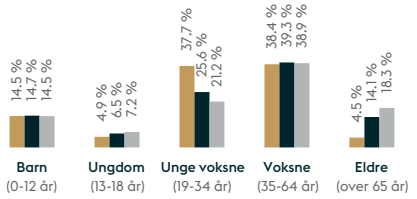
Offentlig transport

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

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 41 barn	5 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

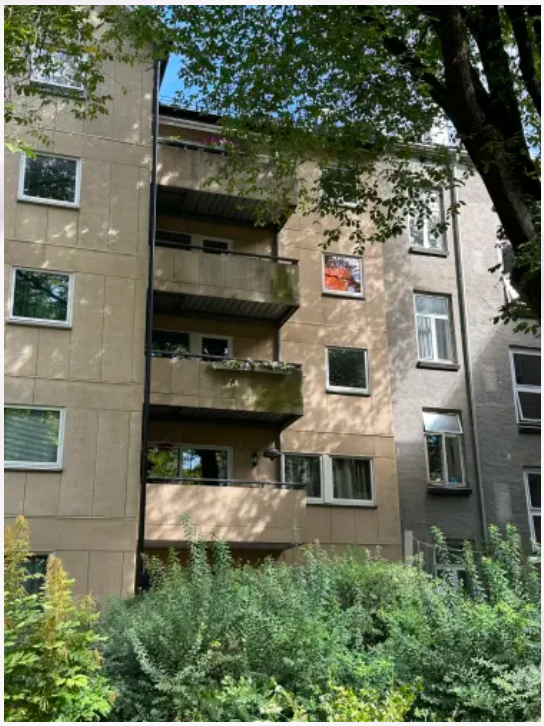


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nonnegata 11
0656 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1983
BRA:	78 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	1	0	1

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

post@lundentakst.no
48865118

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap - kursmerking mangler, innfesting av fordelere er mangelfull

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Svein Dahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**post@lundentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Denis har ingeniørbakgrunn med utdannelse fra Oslo Ingeniørhøgskolen og Universitetet i Ås NMBU. Han har lang erfaring fra byggebransjen og har jobbet med prosjektering og utførelse av bygninger, tilstandsanalyser, byggesaker, prosjektledelse m.m. Denis har ledet flere både private og offentlige prosjekter som boligbygg, barnehager, skoler, museer, etc.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nonnegata 11, 0656 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**233**	Bruksnr:	**289**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0303**		
Byggeår:	**1983** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i støpt betong og bindingsverk og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med takpapp. Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 3. etasje i en boligblokk over 5 etasjer, samt kjeller og loft. Blokken er utstyrt med callinganlegg, heis til 8 personer, utvendig sykkelbod og bod til parkering av barnevogner i 1. etasje.

Leiligheten inneholder entré, toalett, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong. Høyeste takhøyde måles på kjøkken til ca. 2.38m og laveste høyde måles på bad til ca. 2,22m. Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Oppvarming er elektrisk via panelovner og varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017, og er aluminiumbeslått utvendig. Entrédør med brann- og lydklasse EI30/ 35dB. Innvendige dører er formpressede dører med slett utførelse, malt i hvit. Balkongene er utført som stålkonstruksjon med terrassegulv i plater i metall og med rekkverk med stålramme og plater på utsiden. Det er montert spiler i impregnert treverk på innsiden av rekkverket.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Innvendig overflatebehandling, utført av Pro Parkettsliperi AS, hvor av: - Maling av vegger, himlinger, vinduer og listverk. - Diverse utbedringer på bad og toalett - Diverse utbedringer på kjøkkeninnredning - EL sjekk av el installasjoner i leiligheten utført av Elmann AS	Ja
2024	Fuktsikrings tiltak i kjelleren i regi av sameie.	Nei
2017	Utskifting av vinduer og balkongdør i regi av sameie	Nei
2015	Oppgradering av bad, toalett og kjøkken	Ja
2011	Utskifting av entrédør i regi av sameie	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**74**	**74** Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett.	**0**	**0**	**5**
Loft	**4**	**0**	**4** Lofts bod	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**74**	**4**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser/ avstandsmåler etter vanlig praksis og er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. NB! Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Utover ovennevnte arealer medfølger en garasjeplass med nummer 12 i felles garasjeanlegg i kjeller. Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via garasjeport mot Nonnegata.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong opphengt i vegg og opplagret på frontdrager med søylefundamenter. Ramme i stål og gulv av stålplater. Rekkverk med stålramme og plater samt horisontale spiler på innsiden Lagt tregulv av trefliser	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Trespiler på innsiden og sittebenk	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags isolerglass aluminiumbeslått utvendig. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB Innvendige dører er slette, overmalte og formpressede laminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer ble skiftet i 2017 Entredør ble skiftet i 2011	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført med linjelaser på tilfeldige steder i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
3. etasje:
I stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over hele rommet og 7mm over 2m.
På kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 25mm over hele rommet og 10mm over 2m.
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 28mm hele rommet og 10mm over 2m.
På soverom 2 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og 15mm over 2m.

Oppsummering — TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite slette fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Pleksiglassplate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i 28mm mørk grå laminat, nedfelt og underlimt 1,0x oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Det anbefales jevnlig vedlikehold og justering av bevegelige deler som hengsler og skinner, for å unngå skader og forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering), Mekanisk

Det er installert omluftsvifte over stekesonen på kjøkkenet. Avtrekk skjer via avtrekksventil på vegg, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Det er etablert Watherguard i vegg ved sisterne for å stoppe/ stenge vanntilførsel i tilfelle lekkasje.

Oppsummering — **TG-1**

Det er etablert Watherguard i vegg ved sisterne for å stoppe/ stenge vanntilførsel i tilfelle lekkasje.
Det anbefales å resette Waterguard fra tid til annen, etter leverandørens anvisning for at ventilen ikke skal sitte fast og funksjonen opprettholdes.

6.7 Avløpsrør

TG-1



Avløpsledninger under oppvaskkum på kjøkkenet

Type avløpsrør	**Plast**
Synlige rør er i plast	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Avløpsrørene ble skifte i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.8 Vannledninger

TG-2



Fordelerskap plassert på vegg på toalettet.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannledninger ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på toalettet.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap
- Kursmerking mangler, innfesting av fordelere er mangelfull

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekrener er plassert i fordelerskapet på toalett.
Hovedstoppekranene fungerer bra.
En lokal stoppekran på kjøkkenet kan ikke stenge vannet helt. Avstengning av vann vurderes likevel som tilfredsstillende, da hovedstoppekranene fungerer som tiltenkt.
Det anbefales likevel å vri på stoppekranene et par ganger årlig for å opprettholde funksjonen.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Hovedstoppekranene fungerer som tiltenkt, mens en lokal stoppekran på kjøkkenet ikke stenger vannet helt; avstengning vurderes likevel som tilfredsstillende. Manglende lekkasjesikring fra fordelerskap kan føre til at vann ved en lekkasjer ikke blir oppdaget og stengt i tide, noe som vil medføre følgeskader i tilstøtende konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avviket ved fordelerskapet bør utbedres for å sikre god funksjon og redusere risiko for lekkasjer over tid.	

6.9 Elektrisk



Kursfortegnelse



Sikringsskap plassert i trapperom

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeåret, med delvis oppgradering gjennom årene. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i trapperommet, skapet nærmest leiligheten.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Kontroll av EL-anlegget ble utført, den 16.09.2026 av Elmann AS	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Det ble oppdaget jordfeil ett sted ifølge eier. Dette ble utbedret i samme oppgave.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**
Det foreligger samsvarserklæring fra elektrikeren.	

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Det ble utført sjekk av EL-anlegget i september i år, utført av Elmann AS

6.10 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2015**
Størrelse	**ca. 120 L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Det er installert Aquastopp på kjøkkenet, som vil stenge vannet ved eventuell lekkasje. Det er viktig at utstyret testes regelmessig for å opprettholde funksjonen.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen er tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget. Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.12 Våtrom: Bad TG-1



Enkel test av mekanisk avtrekk p bad



Sluk i dusjen



Fuktsøk med pigger i vegg ved ikke vannutsatt sone.

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, downlights og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusj og servant. Rommet har mekanisk ventilasjon, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Badet ble oppgradert i 2015.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Dør er plassert ved siden av servant.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Klosett er ikke installert på badet.	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Det registreres sug i kanalen ved en enkel test.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (gang) mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er utført fra gangen (tilstøtende rom). Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsesstedet. Da undersøkelsen var begrenset, kan skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder likevel ikke utelukkes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger FDV dokumentasjon.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svein Dahl	9578-5999-4-3924964	2026-09-25 13:42:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
34-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nonnegata 11, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Svein Dahl

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juli 1983

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3742866
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt Bygg AS, full rehabilitering av bad i 2015

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid med gården er utført av Sameiet. Siste større reparasjon var rehabilitering av grunnmur/garasjevegger og gulv i 2024. Etter målinger ble det det satt inn anodisk beskyttelse av mur/gulv som forebyggende vedlikehold. Alle vinduer og terrassedører ble skiftet i 2017

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før grunnmurrehab i 2024 (ca. 2022?) ble takrenner og drenering byttet og rehabilitert.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle sikringsskap mm skiftet i regi av sameiet. Elektrisk anlegg ble oppgradert i berørte deler av leiligheten i forbindelse med oppgradering av bad i 2015. Samsvarerklæring datert 2015-07-11 ligger i Boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget ble kontrollert av Elmann AS 2026-09-17

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle bad i gården ble oppgradert til våtromsstandard på tidlig 2000 tall. Etter lekkasje i fellesrør i 2014/2015 ble ytterligere reparasjoner utført og vår leilighet ble totalrehabilitert. Dokumentasjon av arbeidet i leiligheten ligger i boligmappa. Øvrig info finnes hos Sameiet. Stikkledninger ble oppgradert i forbindelse med kommunens arbeid i Nonnegata i 2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Første etasje ble omdannet fra næringsseksjon til leiligheter

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonssystemet har med jevne mellomrom blitt ettersett og renset.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gårdsrommet ble slått sammen med øvrige gårder i regi av Oslo Kommune i 1995, til en stor felles bakgård. I den anledning ble kledning byttet på sykkelboden. Varmekabler installert i gangsti, ukjent år før 1995. Utelys langs gangsti skiftet ut 2025. Nytt callinganlegg installert 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi bor i tredjeetasje. Ikke relevant for oss.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannskader. Fullstendig rehabilitering i 2015 Vertikale riss i fliser i dusjhjørnet. Erstattet i 2026. En flis med riss er ikke erstattet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjeport er skadet etter påkjørsel. Inngår i Sameiets vedlikeholdehold

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Belastning ved å kjøre vaskemaskin og tørketrommel samtidig er for høy for sikringen, disse må kjøres hver for seg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se beskrivelser om lekkasje og rehabilitering, brudd på stamrør 2014/15.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ; en vifte var feilkoblet, ved retting av koblingen ble det i orden.

---

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

Ja

Beskriv: Bygget har heis. Den har til tider hatt behov for reparasjon.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nærliggende fengsel er foreslått/revet/bygget nytt. Skal ikke ha betydning for bruken av eiendommen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selskapet har egenkapital og bygger dette videre for å ha midler til fremtidig vedlikehold.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svein Dahl	**2026-09-25**

Identifikasjon

Svein Dahl

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

Nordvik Bjørvika
v/Oliver Ekroll
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.ekroll@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0121/26 . Vår ref.: 3846-1-08 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nonnegata 11
Organisasjonsnr:	985343896
Seksjonseier:	Dahl, Svein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Nonnegata 11 1, 0656 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	233
Bnr.	289

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207584509
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	56 817,00
Innfrielsesdato:	30.04.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 130,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	324,00	
Kabel TV	508,00	
Lån	750,00	
Felleskostnader	3 548,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 785,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 251,-
Annen formue:	53 635,-
Gjeld:	11 314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207584509
Restsaldo:	6 497,34
Kapitalkostnader:	750,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 497,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

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

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

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

3. Rett til bruk

3.1 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret skal administrere Nonnegata 11 Garasjesameie.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som

(2) skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

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

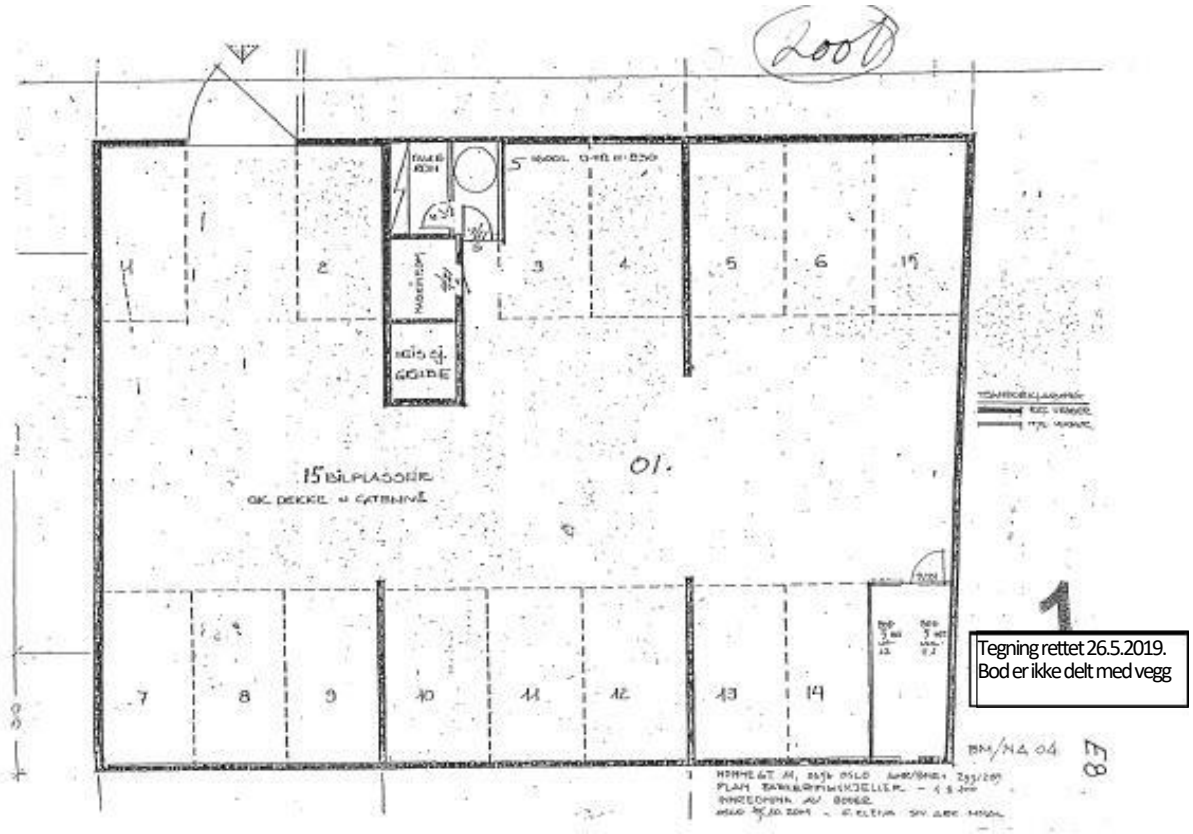
VEDLEGG 2 VEDTEKTER FOR SAMEIET NONNEGATA 11
OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG BODER – INTERNE EIERE
à jour pr: 27.05.2019

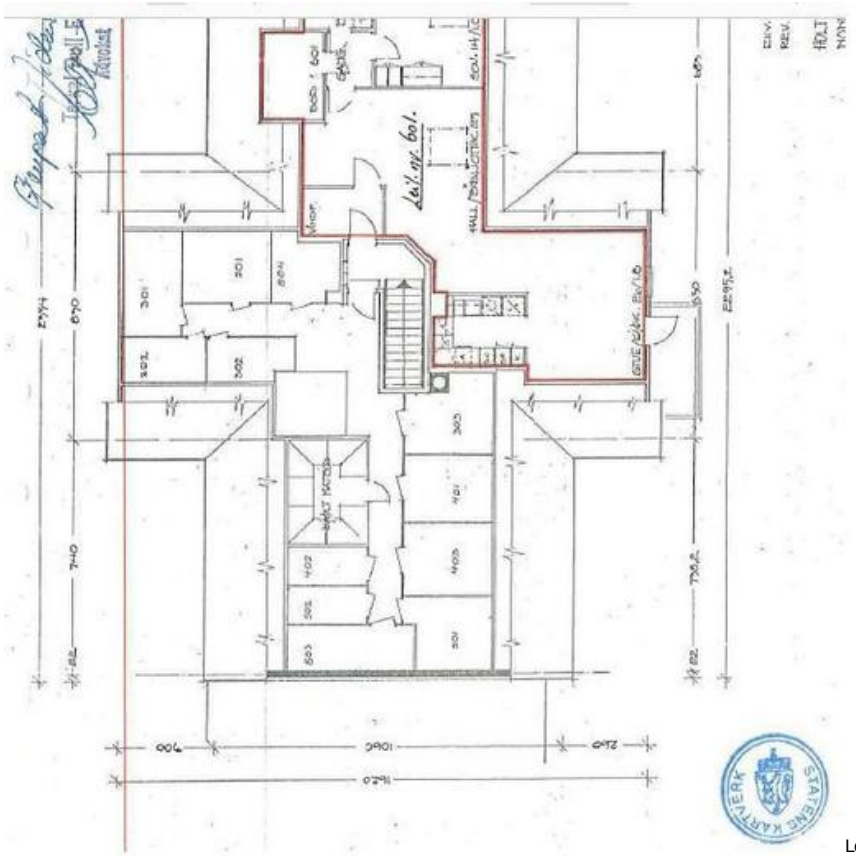
Gnr.	Bnr.	Seksjons nr.	Leilighet snr	Garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad	Bruksrett til nettingbur (tidl kjølebod)
					F.eks. EL-ladepunkt	Loftsbod		
233	289	2	101	6	(Furu)	-	Bod i leilighet	
233	289	3	201	15	(Eikeland)	201		X
233	289	4	202	10	(Rodrigez)	202		X
233	289	5	204	-	(Høiby)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

VEDLEGG 3 SAMEIET NONNEGATA 11

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER – EKSTERNE EIERE
à jour pr: 29.5.2019

Gnr.	**Bnr.**	**Seksjons nr.**	**Garasjeplass nr.**	**Merknad**	**Navn på eier**	**Adresse**
				F.eks. EL-ladepunkt		
233	223		2		Karina Langseth	Syd-Fossum 43, 1359
233	223		4	Eier ikke seksjon i K1	Bjørn Arinn Ages Brahman	Schweigaardsgate 74
233	223		8		Alf Magne Tverstøl	Klostergata 1


2001
15 BILPLASSER
OK DEKKE = GATENIVÅ
01.
1
Tegning rettet 26.5.2019.
Bod er ikke delt med vegg



Loftsboder

SAMEIET NONNEGATA 11

ORDENSREGLER

Vedtatt i sameiermøte 29.03.2007. Sist endret 20.04.2017.

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

01 MOTORKJØRETØYER OG PARKERING

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

02 TRÆR, BEPLANTNING OG FELLESAREAL

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

03 DYREHOLD

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

04 ELEKTRISKE FELLESANLEGG

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

05 SØPPEL OG AVFALL

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

06 RENHOLD

Renhold utføres ukentlig av innleiet firma.

07 FELLESAREALER

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

08 LÅSING

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

09 LUFTING

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

10 OPPBEVARING AV PERSONLIGE EIENDELER

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

11 BRUK AV BOLIGEN OG FELLESAREALER

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

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

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

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

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

12 SANG OG MUSIKK - TV OG RADIO

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

13 INNVENDIG/UTVENDIG UTSTYR

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

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

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

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

14 MELDINGSPLIKT OG KOSTNADER I TILKNYTNING TIL SKIFTE AV LEIEBOER

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

15. KOMMUNIKASJON

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

16 KLAGER

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

15 ENDRING AV REGLENE

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

Vedtatt på Sameiemøtet april 1986, med senere endringer.

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

Ovennevnte er lest og akseptert:

_____ den ___ / ___ 20 ___.

- - - -

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

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

GÅRDSROMSREGLER

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

01 DYREHOLD

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

02 MOTORKJØRETØYER

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

04 VEDLIKEHOLD AV TRÆR, BEPLANTNING OG FELLESAREAL

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

Beskjæring av større trær må bare utføres av fagutdannet trepleier.

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

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

05 HEISING AV FLAGG

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

06 FONTENE

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

07 JULETRE

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

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

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

08 BRUK AV GÅRDSROMMET

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

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

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

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

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

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

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

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

09 ENDRINGER AV REGLENE

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3846
SAMEIET NONNEGATA 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NONNEGATA 11

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Standardveien 1 ved OBOS sine kontorlokaler på Ulven (Construction City).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ankomst til årsmøte

Oppmøte ved hovedinngang. Parkering i parkeringskjeller mot betaling. Kollektivt: Buss til Ulven Torg eller T-bane til Økern. Fra Økern T kan du ta buss videre til Ulven Torg, og derfra gå til kontoret i Standardveien 1 (ca. 3 minutt gange).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NONNEGATA 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bernhard Azinger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3846 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Dan Svoboda
- Ole Kristian Nordsveen

Styrets årsrapport

- Utført rens av takrenner og nedløp.
- Tømt og reorganisert styreboden for bedre oversikt og lagringsmuligheter.
- Håndtert nøkkelsituasjonen knyttet til inngangsdøren.
- Igangsatt prosjekt for flytting av portromsport samt nytt callinganlegg.
- Montert nye ganglykter langs stien og installert ny lyssensor.
- Fulgt opp garasjeportsaken etter påkjørsel, inkludert dialog med forsikringsselskap.
- Kjøpt inn lysstoffrør til inngangspartiet og garasjen.
- Byttet forsikringsselskap fra Fremtind til Trygg.
- Fulgt opp ulike beboersaker, blant annet klager, henvendelser og godkjenning av leietakere.
- Dialog med K1 om tilfluktsrom.
- Fjernet tagging langs muren.
- Feil på ventilasjon i sjakt 3
- Feil og mangel på Velux takvinduet- befaring og utbedring

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 917 727.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader og garasje med 4 % fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NONNEGATA 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NONNEGATA 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OKOKB-EQ582-85DTB-YBNI7-HV0IF-8VLP1

SAMEIET NONNEGATA 11
ORG.NR. 985343896, KLIENTNR. 3846

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	896 759	857 016	1 168 224	1 161 000
Garasje	16	134 505	680 578	0	0
Andre inntekter	3	-260 010	2 141 388	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**771 254**	**3 678 982**	**1 168 224**	**1 161 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-9 000
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-11 643	-5 489	-14 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-78 975	-83 000	-86 000
Konsulenthonorar		-16 005	-14 645	-8 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-349 952	-2 404 935	-277 000	-235 000
Forsikringer		-90 595	-98 148	-122 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-188 475	-172 056	-196 300	-198 300
Energi/fyring	9	-18 766	-20 077	-22 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 120	-115 160	-122 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-198 033	-180 012	-168 000	-186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 163 031**	**-3 164 803**	**-1 087 606**	**-1 050 300**
DRIFTSRESULTAT		**-391 777**	**514 179**	**80 618**	**110 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 475	37 353	0	0
Finanskostnader	12	-10 938	-16 291	-11 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 537**	**21 062**	**-11 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**-361 240**	**535 241**	**69 618**	**105 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	535 241		
Fra opptjent egenkapital:		-361 240	0		

SAMEIET NONNEGATA 11
ORG.NR. 985343896, KLIENTNR. 3846

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	98 938	166 849
SUM ANLEGGSMIDLER		**98 938**	**166 849**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		194	84 437
Forskuddsbetalte kostnader		18 294	43 500
Andre kortsiktige fordringer	14	2 619	234
Driftskonto OBOS-banken		283 295	671 861
Sparekonto OBOS-banken		646 686	2 693
Sparekonto OBOS-banken II		0	515 846
SUM OMLØPSMIDLER		**951 087**	**1 318 570**
SUM EIENDELER		**1 050 025**	**1 485 419**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		917 727	1 278 967
SUM EGENKAPITAL		**917 727**	**1 278 967**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	98 938	166 849
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 938**	**166 849**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 498	19 046
Leverandørgjeld		20 822	20 486
Påløpte renter		40	71
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 360**	**39 603**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 050 025**	**1 485 419**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Sameiet Nonnegata 11

Bernhard Azinger Ole Kristian Nordsveen Dan Svoboda

Oddmund Eikland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	4 350
Overført garasjer	-4 350
Lån	-76 464
Felleskostnader	697 604
Garasje	130 155
Overført garasjer	-130 155
Kabel TV	121 100
Feieravgift	295
Lån	76 464
Trappevask	77 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**896 759**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon kapitalinnkalling 2024	-260 010
SUM ANDRE INNTEKTER	**-260 010**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-66 000
SUM STYREHONORAR	**-66 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 643
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 643**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-76 739
Consolvo AS	-75 209
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-151 949**
Drift/vedlikehold bygninger	-21 161
Drift/vedlikehold elektro	-36 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 179
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 216
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 427
Kostnader dugnader	-1 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-349 952**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-142 560
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-45 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-188 475**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 766
SUM ENERGI / FYRING	**-18 766**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-6 549
Vaktmestertjenester	-92 006
Renhold ved firmaer	-91 972
Andre driftskostnader	-304
Andre kontorkostnader	-1 132
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 353
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-518
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-198 033**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 147
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
Andre renteinntekter	11 133
SUM FINANSINNTEKTER	**41 475**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 938
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 938**

NOTE 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån sameiere		
Opprinnelig 2017	1 200 000	
Innfridd tidligere fra seksjonseiere	-557 914	
Nedbetalt tidligere	-475 237	
Nedbetalt i år	-67 911	
		98 938
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**98 938**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån sameierne	2 619
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 619**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 033 151	
Nedbetalt i år	67 911	
		-98 938
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-98 938**

NOTE: 16
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	130 155
Boder	4 350
Portåpner	0
SUM INNTEKTER GARASJER	**134 505**
KOSTNADER GARASJER	
Diverse materielle kostnader 100 %	-32 427
Andel styrehonorar og arbeidsgiveravgift 25 %	-18 827
Andel forretningsførerhonorar/revisjon 10%	-9 378
Andel vaktmester 50 % av totalkostand vaktmester	-46 003
Garasjefeiing	0
Andel forsikring 20 % av forsikringskostnaden	-18 119
Andel strøm 25 % av total strømkostnad	-4 692
Andel 6600 garasjer rahabilitering	0
SUM KOSTNADER GARASJER	**-129 445**
SUM GARASJER	**5 060**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 3846 **Selskapsnavn:** SAMEIET NONNEGATA 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NONNEGATA 11

Organisasjonsnummer: 985343896
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Standardveien 1 ved OBOS sine kontorlokaler på Ulven (Construction City).

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bernhard Azinger er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Gerd Irene Bånerud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kristian Nordsveen
Dan Svoboda

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Nordsveen
Dan Svoboda

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3846
SAMEIET NONNEGATA 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NONNEGATA 11

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

Dato for årsmøtet:

15. januar 2026 kl. 18:00, Standardveien 1. OBOS sine kontorlokaler på Ulven (Construction City). Møt ved hovedinngangen. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Flytting av port og ny porttelefonløsning
6. Tilfluktsrommet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NONNEGATA 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bernhard Azinger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Flytting av port og ny porttelefonløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedtak fattet under ordinært sameiermøte i april 2025 om flytting av port samt innhenting av tilbud på ny porttelefonløsning.

Styret har undersøkt muligheten for å engasjere en totalleverandør som kan gjennomføre både portflytting og installasjon av nytt porttelefonsystem. OBOS Prosjekt ble kontaktet for bistand, men kostnaden for teknisk rådgivning ble anslått til ca. kr 150.000. Styret har derfor valgt å gå videre uten denne bistanden. Styret har på egenhånd sendt ut anbuds innbydelse til ca 10 aktuelle leverandører og mottok 3 tilbud. Av disse- er ett firma valgt ut: Porttelefon Service AS.

Systemet heter Bticino Linea 5000.

Foreslått leverandør: Porttelefon Service

Tilbud inkluderer:

- Ferdig montert Linea 5000 tablå for én oppgang (21 leiligheter) med høyttalende fargemonitorer: kr 147.000 inkl. mva.
- RFID-brikker ferdig programmert: kr 70 pr. stk. inkl. mva. (bestilles av hver eier selv-betales individuelt)
- Låskasse: kr 30.000
- Flytting av port: kr 16.000
- Totalpris: kr 193.000 inkl. mva.

Leverandøren kan starte arbeidet umiddelbart.

Fordeler med løsningen

- RFID-brikker som fungerer som nøkkel.
- Enkel oppdatering av navn på ringetablå.
- Mulighet for å besvare via app på smarttelefon, nyttig f.eks. ved begrenset mobilitet.

Styret foreslår et budsjett på kr 210.000.

Finansiering:

Kostnaden foreslås dekket gjennom kapitalinnkalling, fordelt etter sameiets brøk.

Styrets vurdering:

Flytting av port til enden av portrommet vil gi betydelig økt sikkerhet og redusere risikoen for innbrudd. Ny porttelefonløsning er nødvendig da dagens system ikke lenger fungerer tilfredsstillende for alle beboere. Dette er et fremtidsrettet system som varer i mange år. Vi har selvsagt innhentet referanse- styret har kontaktet andre styre som har samme system. Vi har kun fått positiv tilbakemelding.

Avstemning
Det skal stemmes over to vedtak:

1. Sameiet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Porttelefon Service og igangsette prosjektet.
2. Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak 1
Sameiet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Porttelefon Service og igangsette prosjektet. Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak 2
Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

Sak 6

Tilfluktsrommet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som tidligere nevnt under sameiermøtet 2025, ønsker Klostergata 1 en avklaring på dagens ordning knyttet til tilfluktsrommet.

Bakgrunn:

Da N11 og K1 ble oppført, ble det inngått en avtale der K1 fikk tildelt garasjeplasser mot at N11 fikk tilgang til tilfluktsrommet. Rommet er nå over 40 år gammelt og har behov for oppgradering. Blant annet må nytt luftfilter installeres, og flere tekniske tiltak må gjennomføres før rommet kan anses som brukbart.

Kostnaden for oppgraderingen er beregnet til ca. kr 275.000.- eks. mva., og K1 foreslår at utgiftene skal deles likt mellom de to sameiene. (dvs for N11 sin del er det kr 135.000.- eks mva. som igjen fordeles på brøk mellom oss. Omtrentlig mellom 6.000.kr og 8.000 kr for hver av oss andelseier- avhengig av eierbrøk)

Vurdering:

Styret har vært i kontakt med Sivilforsvaret, som fører tilsyn med tilfluktsrom. De har informert om at rommet ikke bør avvikles. Men dette er kun en anbefaling. Samtidig understrekes det at Sivilforsvaret ikke har ansvar for rom med kapasitet under 50 personer. Det er derfor opp til sameiene å avgjøre om rommet skal beholdes eller ikke.

Mulige løsninger:

Alternativ A:

Sameiet godkjenner å dekke 50 % av kostnaden for oppgradering av tilfluktsrommet, forutsatt at Klostergata 1 gjør det samme.

Alternativ B:

Sameiet N11 ønsker ikke å videreføre ordningen og trekker seg fra avtalen. Det må beregnes juridisk bistand for å løse oss fra avtalen. Denne kostnaden må N11 dekke i sin helhet. (hvis K1 bruker også juridisk bistand må de selvsagt betale for dette selv.)

Når det gjelder garasjeplassene fra K1:

- To plasser er solgt. Én eies av en beboer i K1, og én av en beboer i Schweigaardsgate. (Vi få ikke gjort noe med disse plassene)
- Den tredje plassen har tinglyst bruksrett, og bruksretten eies av en beboer i K1.

Styret er usikkert om denne plassen må eller kan tilbakeføres til N11 ved opphør av avtalen. Dette må avklares juridisk. Kostnaden for juridisk bistand dekkes av N11. Garasjeplassene har en estimert salgsverdi på ca. kr 400.000.

Avstemning

Det skal stemmes over følgende alternativer.

- **Alternativ A:** Sameiet deltar i oppgraderingen og dekker 50 % av kostnaden.
- **Alternativ B:** Sameiet trekker seg fra avtalen og avslutter ordningen.

Forslag til vedtak 1

Alternativ A: Sameiet deltar i oppgraderingen og dekker 50 % av kostnaden.

Forslag til vedtak 2

Alternativ B: Sameiet trekker seg fra avtalen og avslutter ordningen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.01.26
Selskapsnummer: 3846 **Selskapsnavn:** SAMEIET NONNEGATA 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET NONNEGATA 11

Organisasjonsnummer: 985343896
Møtet ble avholdt 15. januar kl. 18:00, Standardveien 1. OBOS sine kontorlokaler på Ulven (Construction City). Møt ved hovedinngangen. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Bernhard Azinger er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

*401 azinger 3 fullmakter

*302 Svoboda

*201 Eikland 1 fullmakt

* 303 Dahl

* 403 schwach

*203 Nordsveen 1 fullmakt

* 503 anne berit auizerate

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Svein Dahl valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Flytting av port og ny porttelefonløsning

Det vises til vedtak fattet under ordinært sameiermøte i april 2025 om flytting av port samt innhenting av tilbud på ny porttelefonløsning.

Styret har undersøkt muligheten for å engasjere en totalleverandør som kan gjennomføre både portflytting og installasjon av nytt porttelefonsystem. OBOS Prosjekt ble kontaktet for bistand, men kostnaden for teknisk rådgivning ble anslått til ca. kr 150.000. Styret har derfor valgt å gå videre uten denne bistanden. Styret har på egenhånd sendt ut anbuds innbydelse til ca 10 aktuelle leverandører og mottok 3 tilbud. Av disse- er ett firma valgt ut: Porttelefon Service AS.

Systemet heter Bticino Linea 5000.

Foreslått leverandør: Porttelefon Service

Tilbud inkluderer:

- Ferdig montert Linea 5000 tablå for én oppgang (21 leiligheter) med høyttalende fargemonitorer: kr 147.000 inkl. mva.
- RFID-brikker ferdig programmert: kr 70 pr. stk. inkl. mva. (bestilles av hver eier selv-betales individuelt)
- Låskasse: kr 30.000
- Flytting av port: kr 16.000
- Totalpris: kr 193.000 inkl. mva.

Leverandøren kan starte arbeidet umiddelbart.

Fordeler med løsningen

- RFID-brikker som fungerer som nøkkel.
- Enkel oppdatering av navn på ringetablå.
- Mulighet for å besvare via app på smarttelefon, nyttig f.eks. ved begrenset mobilitet.

Styret foreslår et budsjett på kr 210.000.

Finansiering:

Kostnaden foreslås dekket gjennom kapitalinnkalling, fordelt etter sameiets brøk.

Styrets vurdering:

Flytting av port til enden av portrommet vil gi betydelig økt sikkerhet og redusere risikoen for innbrudd. Ny porttelefonløsning er nødvendig da dagens system ikke lenger fungerer tilfredsstillende for alle beboere. Dette er et fremtidsrettet system som varer i mange år. Vi har selvsagt innhentet referanse- styret har kontaktet andre styre som har samme system. Vi har kun fått positiv tilbakemelding.

Avstemning
Det skal stemmes over to vedtak:

1. Sameiet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Porttelefon Service og igangsette prosjektet.
2. Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Porttelefon Service og igangsette prosjektet. Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet godkjenner finansiering gjennom kapitalinnkalling.

✗ **Ikke vedtatt.**

Nytt forslag til vedtak:
Styrets forslag/vurdering godkjennes med et tillegg ved at det gis en ramme på kr 300 000 til flytting av port, elektronisk porttåpner og porttelefon.

✓ **Enstemmig vedtatt.**

Nytt forslag til vedtak - finansiering:
Styrets forslag/vurdering for flytting av port, elektronisk portåpner og porttelefon finansieres ved hjelp av kapitalinnkalling.

✓ **Vedtatt med 11 stemmer for forslaget, 1 stemme mot.**

Nytt forslag til vedtak - kostnadsfordeling:

Fordeling av kostnad gjøres likt per seksjon.

✓ **Enstemmig vedtatt.**

6. Tilfluktsrommet

Som tidligere nevnt under sameiermøtet 2025, ønsker Klostergata 1 en avklaring på dagens ordning knyttet til tilfluktsrommet.

Bakgrunn:

Da N11 og K1 ble oppført, ble det inngått en avtale der K1 fikk tildelt garasjeplasser mot at N11 fikk tilgang til tilfluktsrommet. Rommet er nå over 40 år gammelt og har behov for oppgradering. Blant annet må nytt luftfilter installeres, og flere tekniske tiltak må gjennomføres før rommet kan anses som brukbart.

Kostnaden for oppgraderingen er beregnet til ca. kr 275.000.- eks. mva., og K1 foreslår at utgiftene skal deles likt mellom de to sameiene. (dvs for N11 sin del er det kr 135.000.- eks mva. som igjen fordeles på brøk mellom oss. Omtrentlig mellom 6.000.kr og 8.000 kr for hver av oss andelseier- avhengig av eierbrøk)

Vurdering:

Dokument-ID 09222115557573967362 Signert MBA, PSD

Styret har vært i kontakt med Sivilforsvaret, som fører tilsyn med tilfluktsrom. De har informert om at rommet ikke bør avvikles. Men dette er kun en anbefaling. Samtidig understrekes det at Sivilforsvaret ikke har ansvar for rom med kapasitet under 50 personer. Det er derfor opp til sameiene å avgjøre om rommet skal beholdes eller ikke.

Mulige løsninger:

Alternativ A:

Sameiet godkjenner å dekke 50 % av kostnaden for oppgradering av tilfluktsrommet, forutsatt at Klostergata 1 gjør det samme.

Alternativ B:

Sameiet N11 ønsker ikke å videreføre ordningen og trekker seg fra avtalen. Det må beregnes juridisk bistand for å løse oss fra avtalen. Denne kostnaden må N11 dekke i sin helhet. (hvis K1 bruker også juridisk bistand må de selvsagt betale for dette selv.)

Når det gjelder garasjeplassene fra K1:

- To plasser er solgt. Én eies av en beboer i K1, og én av en beboer i Schweigaardsgate. (Vi få ikke gjort noe med disse plassene)
- Den tredje plassen har tinglyst bruksrett, og bruksretten eies av en beboer i K1.

Styret er usikkert om denne plassen må eller kan tilbakeføres til N11 ved opphør av avtalen. Dette må avklares juridisk. Kostnaden for juridisk bistand dekkes av N11. Garasjeplassene har en estimert salgsverdi på ca. kr 400.000.

Avstemning

Det skal stemmes over følgende alternativer.

- **Alternativ A:** Sameiet deltar i oppgraderingen og dekker 50 % av kostnaden.
- **Alternativ B:** Sameiet trekker seg fra avtalen og avslutter ordningen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ A: Sameiet deltar i oppgraderingen og dekker 50 % av kostnaden.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ B: Sameiet trekker seg fra avtalen og avslutter ordningen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Nytt forslag til vedtak:
Svein Dahl utreder sameiets forpliktelser ovenfor tilfluktsrommet i Klostergata 1. Svein Dahl tar også kontakt med Huseiernes Landsforbund for juridisk bistand knyttet til denne saken. Basert på denne vurderingen, svarer styret opp henvendelsen fra styret i Klostergata 1.

✓ **Enstemmig vedtatt.**

Protokolltilførsel

Svein Dahl (eier av seksjon 8) ba om følgende protokolltilførsel:

1. Sak 4: Godkjenning av møteinnkallingen

Det er vesentlige feil i sakspapirene.

Ad sak 5. Det ble ikke fattet vedtak om flytting av port på Sameiermøtet i april 2025. Vedtaket var at styret skulle utrede saken, herunder en vurdering om den indre porten skulle beholdes, Videre står det at flertallskravet er 50%. Det riktige er 2/3 flertall for denne type bygningsmessige endringer.

Ad sak 6. Det foreligger ingen avtale med Klostergata 1 om tilfluktsrommet eller garasjeplassene. Forslagene er derfor basert på feil premisser og bør ikke behandles. Videre står det at flertallskravet er 50%. Det riktige er enstemmighet for denne type vedtak.

2. Innsigelse til flertallskrav – Sak 5: Flytting av port og ny porttelefonløsning

Eiere av seksjon 8 fremmet innsigelse mot flertallskravet i saken. De mente at tiltaket burde vært behandlet som en fasadeendring og dermed kreve 2/3 flertall. Det ble vist til at flytting av port i portrommet etter deres vurdering innebærer en fasaderelevant endring.

Årsmøtet behandlet saken slik den var oppført i innkallingen med nye forslag til vedtak. Forslaget om flytting av port, installering av elektronisk portåpner og porttelefonløsning ble enstemmig vedtatt.

3. Innsigelse til flertallskrav – Sak 6: Tilfluktsrommet

Eiere av seksjon 8 fremmet også innsigelse mot flertallskravet i sak 6 og mente at saken burde kreve 2/3 flertall.

I årsmøtet ble det drøftet at eierne ikke hadde tilstrekkelig informasjon om sameiets avtale med Klostergata 1 eller forpliktelsene knyttet til tilfluktsrommet. Årsmøtet vedtok derfor enstemmig at styret skal utrede sameiets forpliktelser nærmere før spørsmålet kan tas videre.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk m/kontorer og garasje

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

Byggherre

Bund & Grund A/S
Bogstadveien 19,

OSLO 3

Ansvarshavende

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

EMB/BS

Dato
25.mars 1983.

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

1. Forskriftsessig nr.skilt må oppsettes.

2. Det må oppsettes snøfangere.

3. Utomhusplanen må opparbeides og utvendige trapper må påsettes rekkverk/håndlist.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
G.Heber

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Sec. G.2. 5000 Archivett.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPAK AS
Engebrets vei 7
0275 OSLO

Dato: 19.02.2018

Deres ref.: Geir Cranner | Vår ref.: 201715648-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NONNEGATA 11	Eiendom:	233/289/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NONNEGATA 11	Adresse:	Nonnegata 11, 0656 OSLO
Søker:	OPAK AS	Adresse:	Engebrets vei 7, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nonnegata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av brannvinduer og branndører mottatt 17.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715648			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende fasade			1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Redegjørelse for håndtering av isolerglassvinduer tas til orientering. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 01.03.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201504121-10 Saksbeh.: Bjarne Alme Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NONNEGATA 11	Eiendom:	233/289/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NONNEGATA 11	Adresse:	Postboks 6666 , St Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Nonnegata 11

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger er godkjent as - built			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Revidert fasade mot gate			7/3
Revidert fasade mot bakgård			7/4

Tegninger som utgår i sak 201504121			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot gate	1	09.02.2015	1/22
Fasade mot bakgård	2	09.02.2015	1/23

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 09.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209965-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NONNEGATA 11	Eiendom:	233/289/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Nonnegata 11	Adresse:	Nonnegata 11, 0656 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NONNEGATA 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

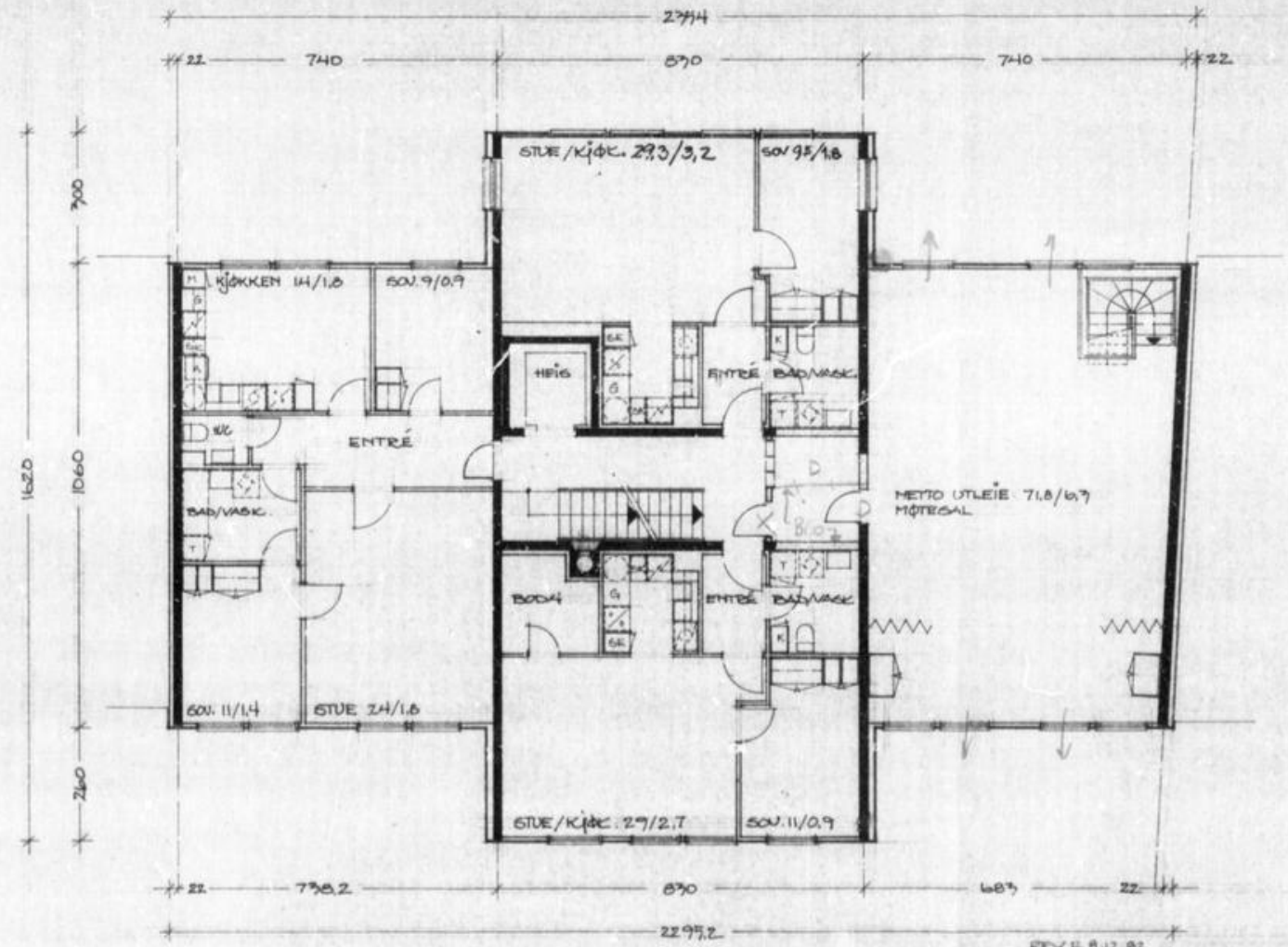
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



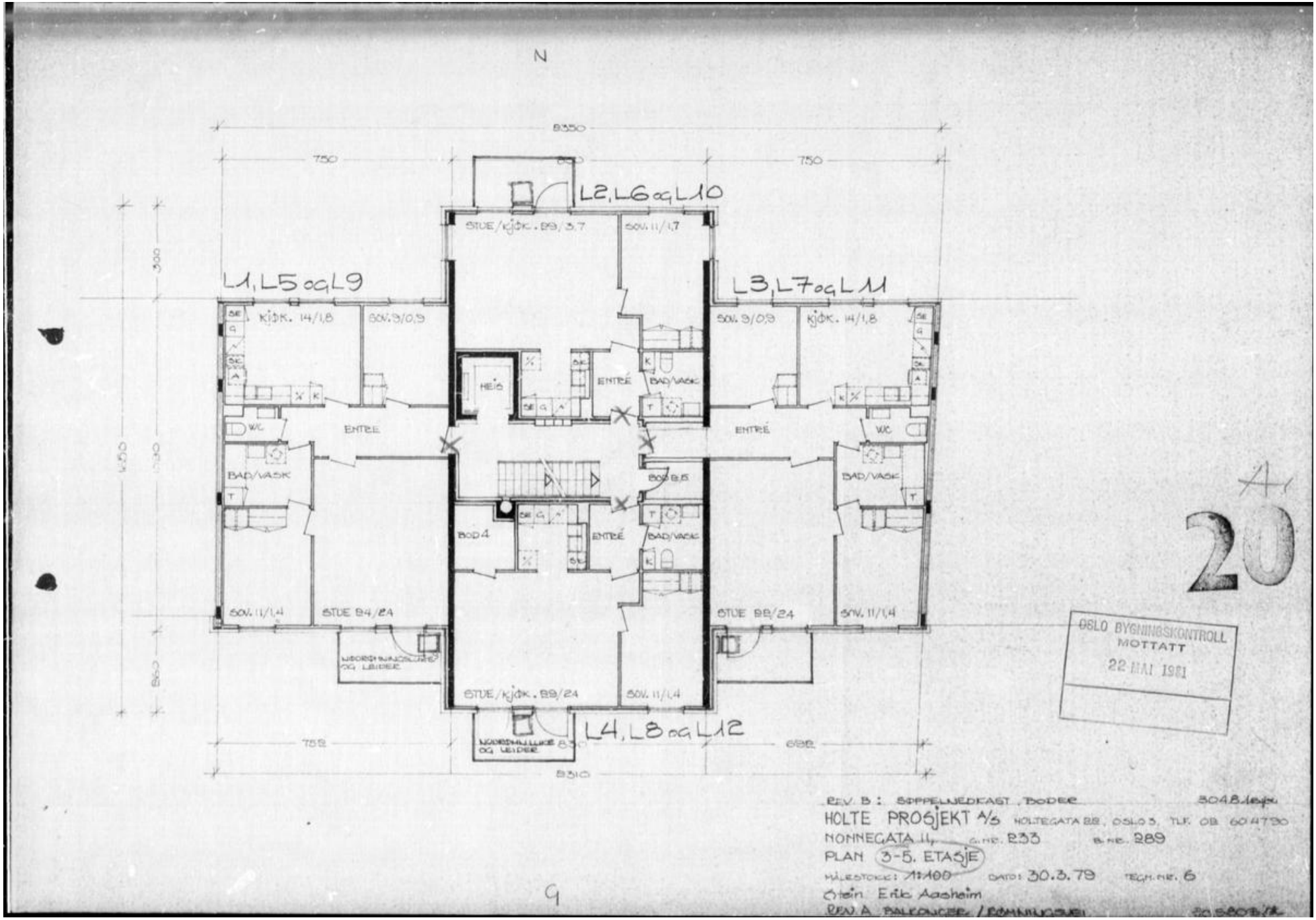
33

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-07-1983

A

REV B 8.12.82
REV. D. 8.11.83 INNTEGN. AV LEILIGHETER OG UTLEIEAREAL.

HOLTE PROSJEKT A/S HOLTEGATA 22, OSLO 3 TLF. 02 60 47 30
NONNEGATA 11, G.NR. 233 B.NR. 289
PLAN 2. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100 DATO: 30.3.79 TEGN.NR. AN 215
Stein Erik Aasheim.



20

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MAI 1981

REV. B: SPPELINJEKAST, DØRER 30.4.81/ejn

HOLTE PROSJEKT A/S HOLTEGATA 88, OSLO 3, TLF. 69 60 47 30

NONNEGATA 11 G.NR. 233 B.NR. 289

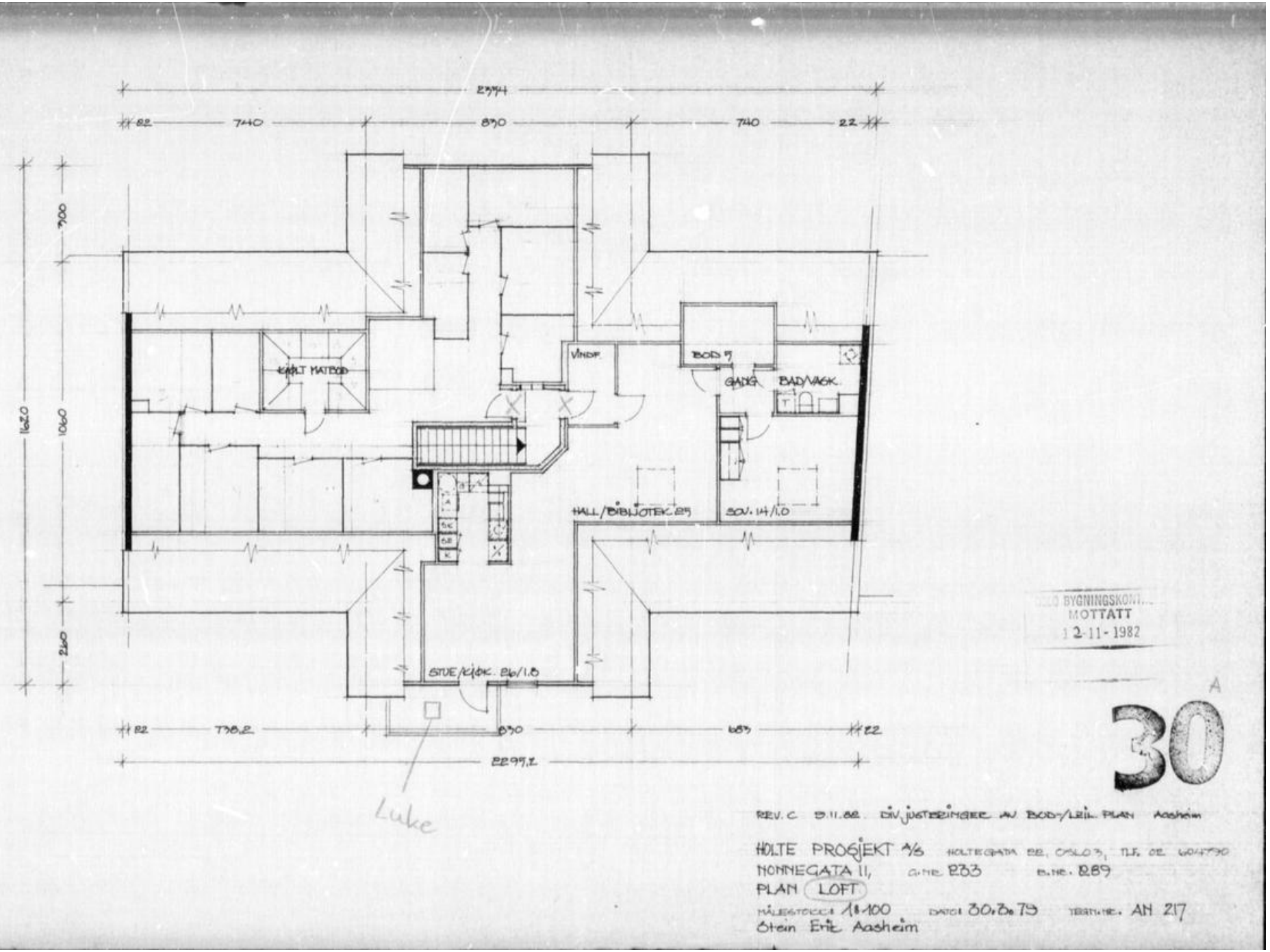
PLAN 3-5. ETASJE

MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 30.3.79 TEGN.NR. 6

Stein Erik Aasheim

REV. A: BALKONGER / RØMNINGSVEI 20.4.81/ejn

9



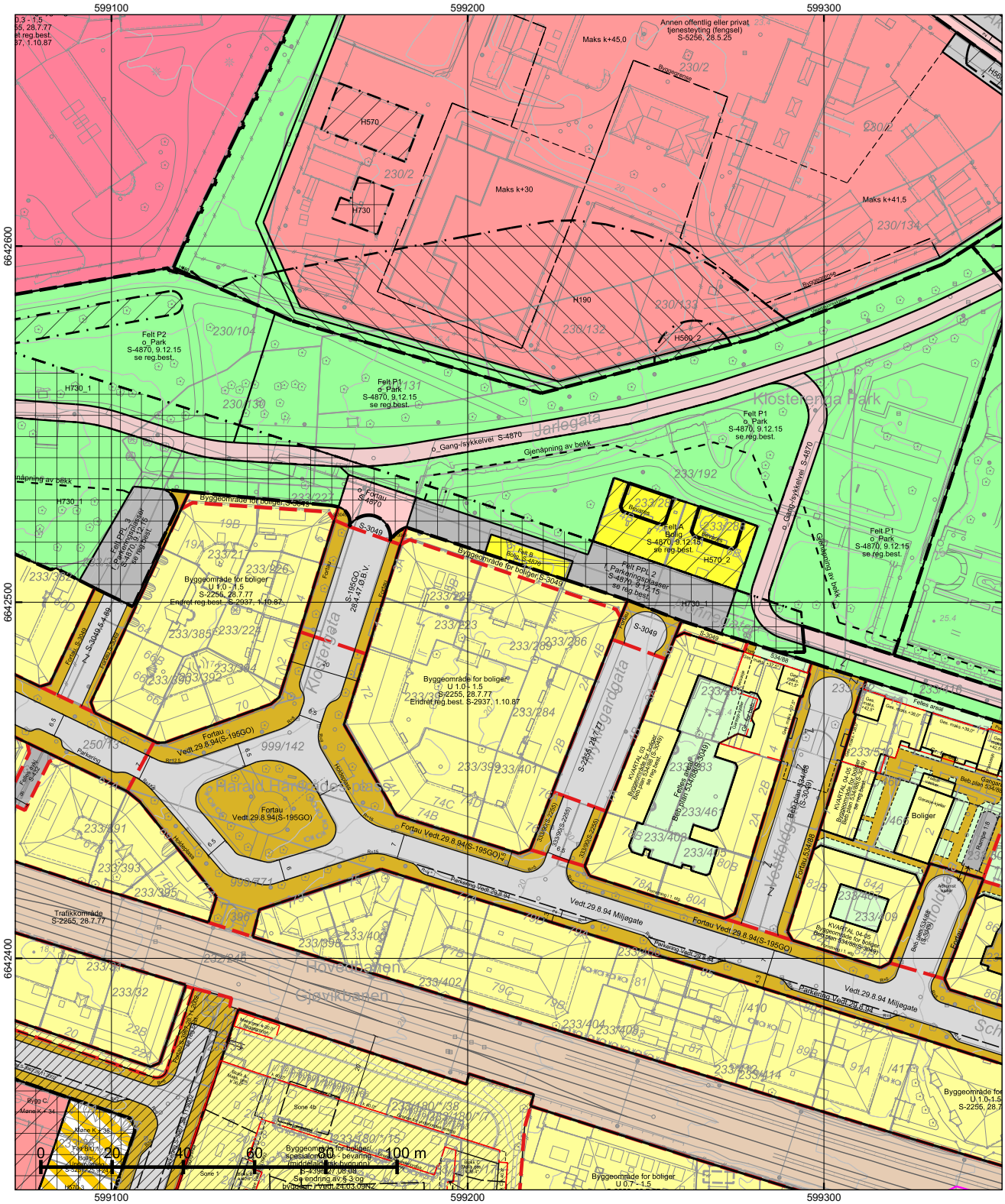
OSLO BYGNINGSKONT...
MOTTATT
12-11-1982

A

30

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

HOLTE PROSJEKT A/S HOLTEGATA 22, OSLO 3, TLF. 02 604730
NONNEGATA 11, G.NR. 233 B.NR. 289
PLAN LOFT
MÅLESTOKK 1:100 DATO: 30.3.79 TEGN.NR.: AN 217
Stein Erik Aasheim



Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

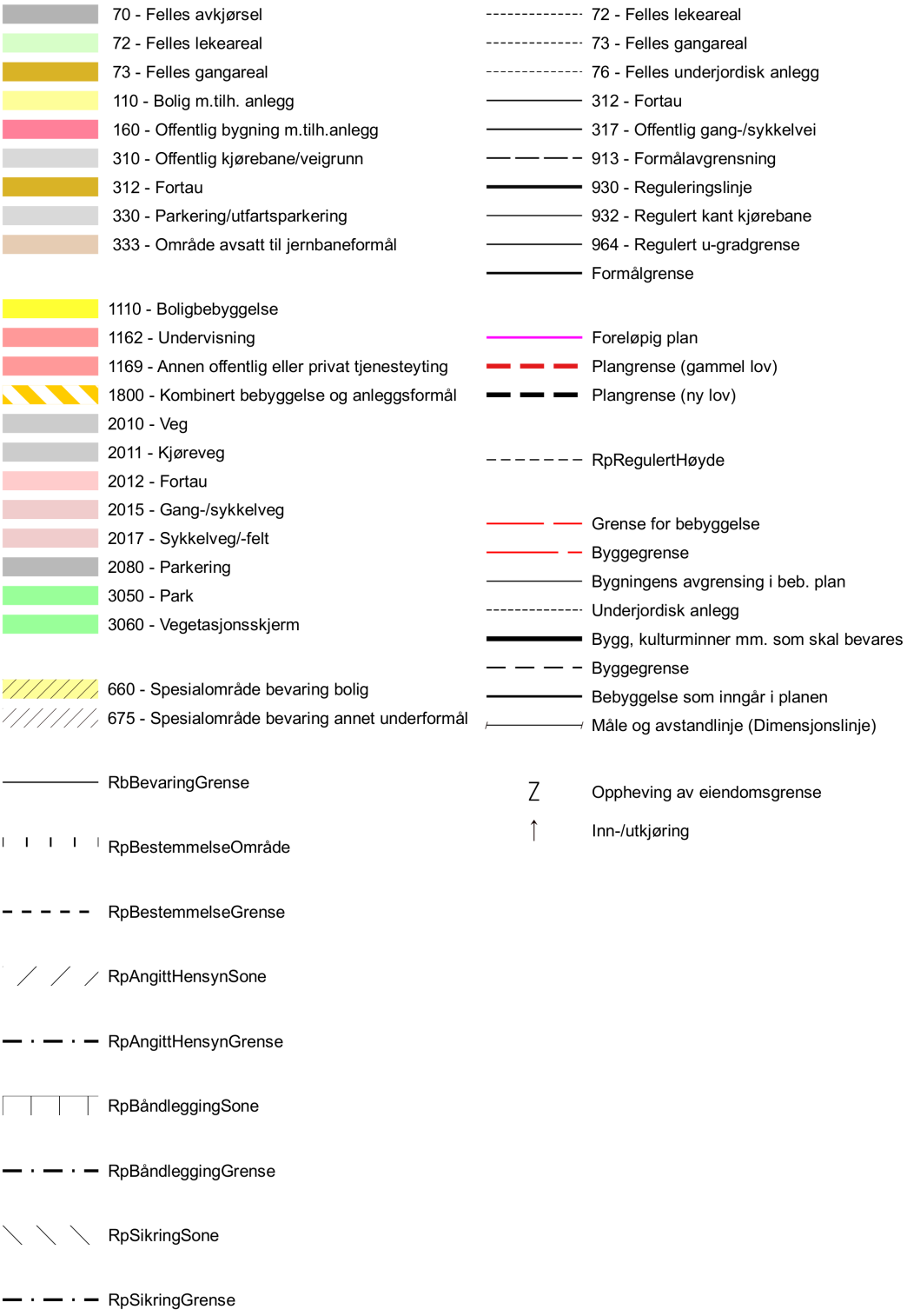
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

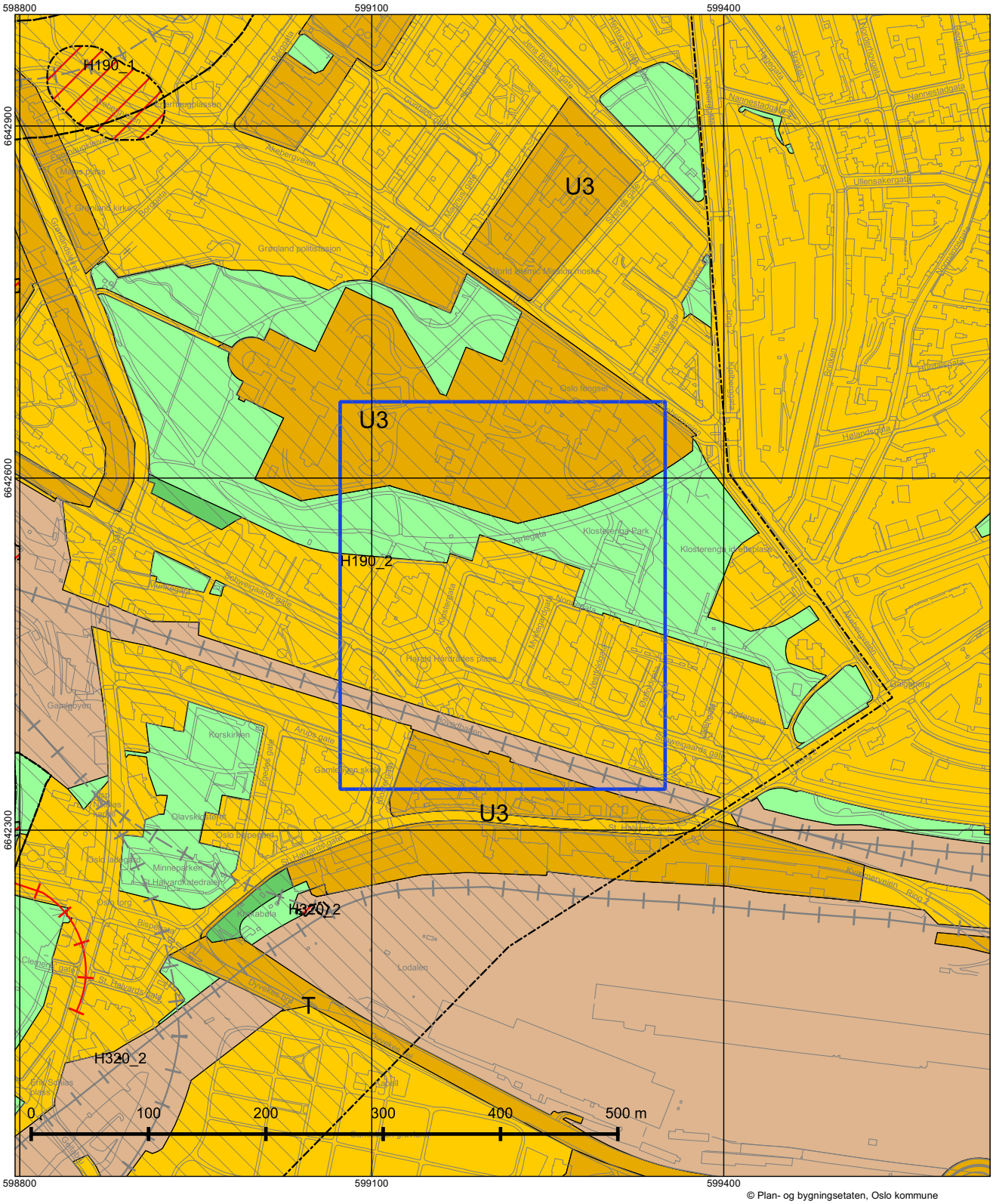
PlottID/Best.nr: 161863/ 86538256
Deres ref.:
Adresse: Nonnegata 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/289

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: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161863/86538256
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.08.2026
Kunde: Oliver Ekroll
Laget for: c.ephraim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538256
Deres ref: 9415878

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 289.

Vi viser til bestilling av 19.08.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 289.

GNR. 233 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1920.

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

768 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

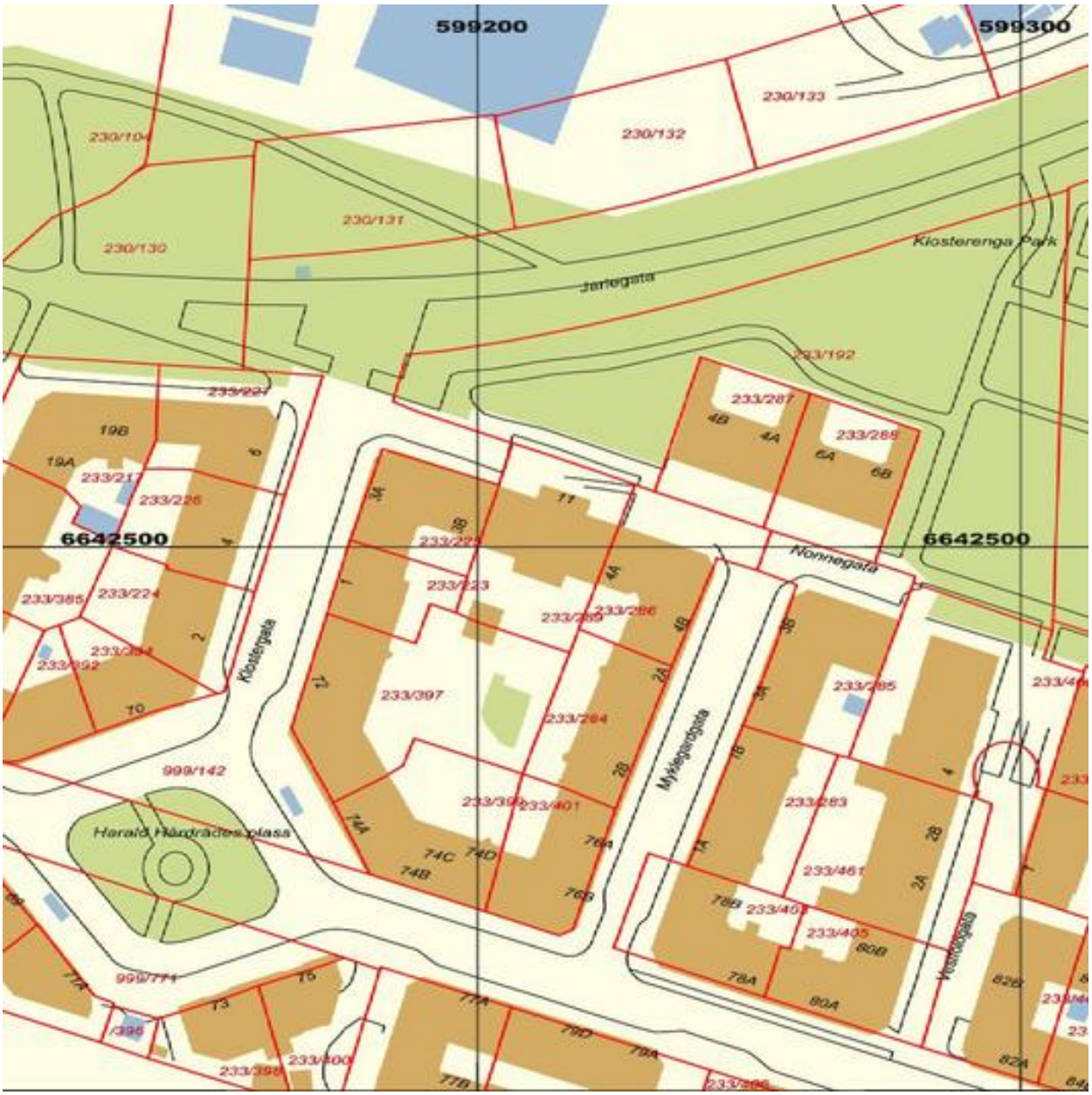
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

enova

Energiattest



Adresse **Nonnegata 11, 0656 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358811**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80881908**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **169,46**

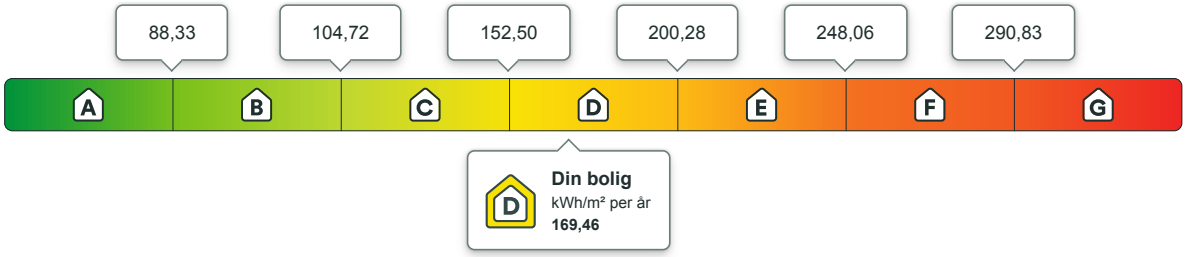
Nonnegata 11, 0656 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 201,19	**169,46**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nonnegata 11, 0656 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Nonnegata 11, 0656 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

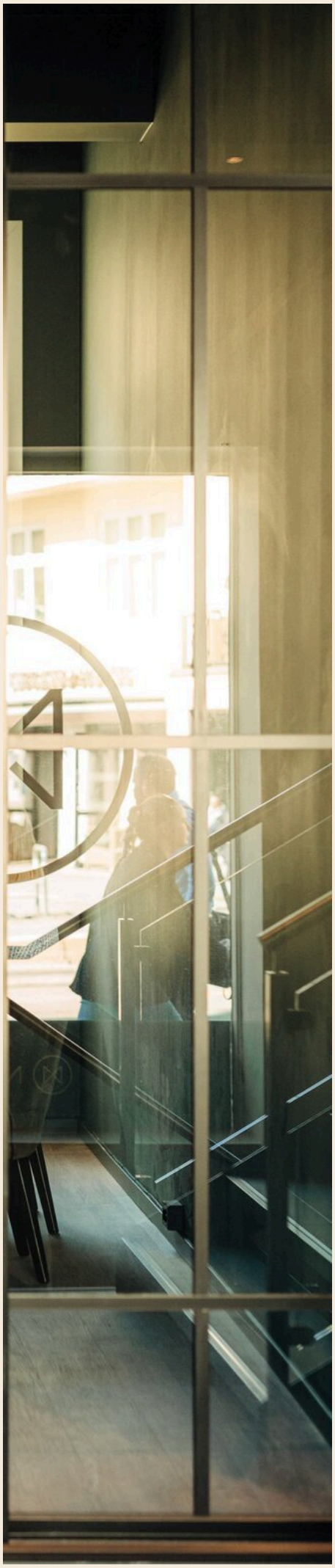
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 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: 34-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nonnegata 11 0656 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 289, snr 8 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)

Denne boligen er presentert av:



Bjørnar Hagerup Nilssen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917

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