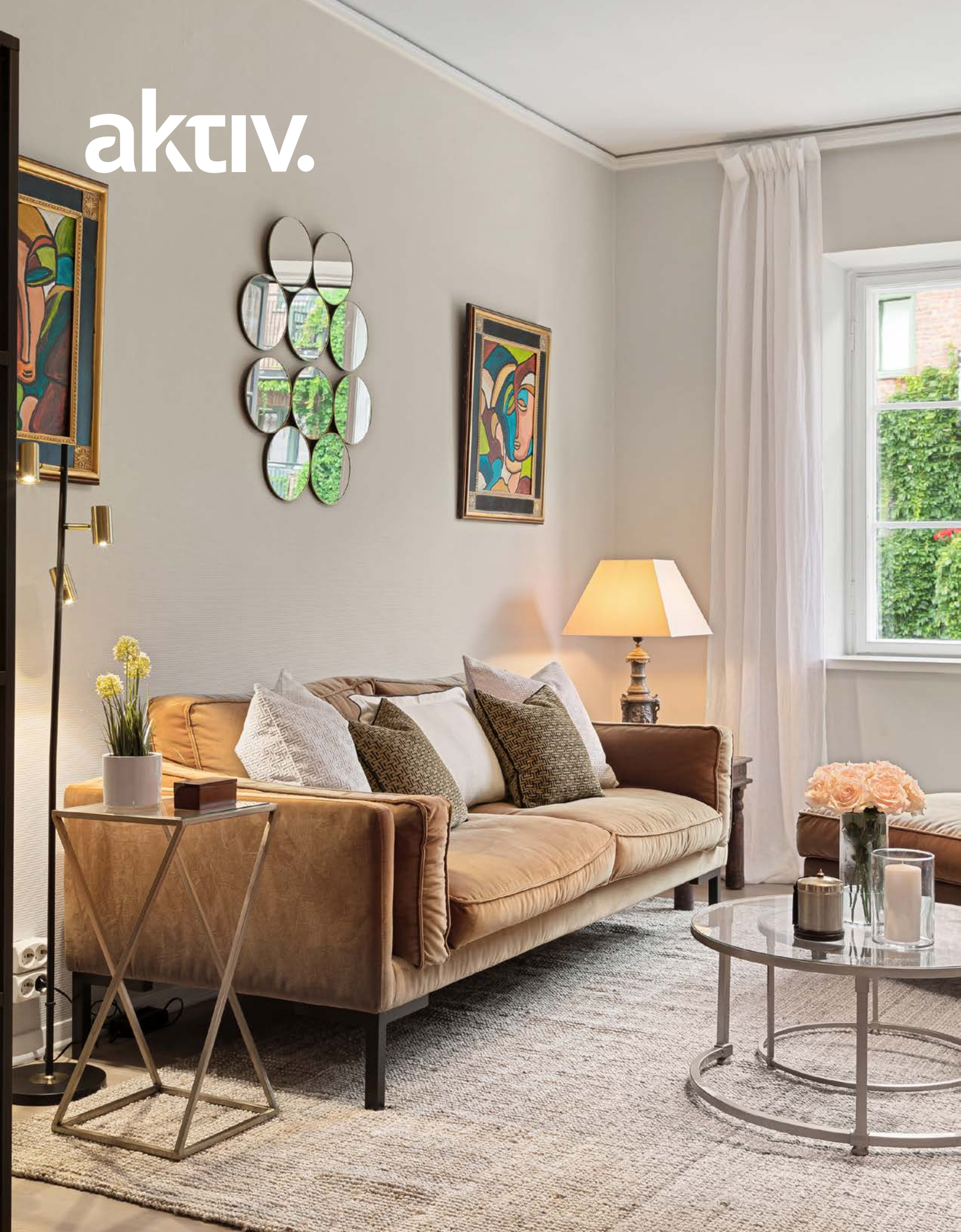


aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Lars-Erik Lindgreen

Mobil 906 22 510

E-post lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 183 190,-
Total ink omk.: Kr 6 933 190,-
Felleskostn.: Kr 2 581,-
Selger: Fanny Holst

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 1102.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 654
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1007240157

Nydelig selveier i 3 etasje med heis- Vestvendt balkong - 2 boder

Velkommen til Nobels gate 21, en lekker leilighet med svært god beliggenhet i en av Oslos flotteste gater og like nedenfor Villa Otium. Meget pen bygård med representativt inngangsparti og heis.

Leiligheten kan skilte med bl.a.:

- Vestvendt balkong
- Parkett
- Stort omkleddingsrom
- Mulighet for to soverom
- Tv/internett inkl.
- Fyring og varmtvann inkl.
- Generøs takhøyde, 275 cm
- Nærhet til "alt"
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Benkeplate i komposittsten
- Stekeovn, platetopp og ventilator nytt i 2023
- Lavt strømforbruk
- 2 boder
- Veldrevet sameie



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Meglerinfo	61
Årsberetning	64
Protokoll	93
Vedtekter	97
Husordensregler	102
Ekspedisjonsdokument	104
Reguleringskart	108
Nabolagsprofil	113
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, entré, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom og kott

6. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1102.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hellebelagt indre gårdsrom som er velbevart med diverse beplantning, sittegruppe m.v.

Beliggenhet

Nobels gate er en av byens vakreste gater, med vegetasjon og flotte bygg. Midt i gaten og like ovenfor leiligheten finner vi Villa Otium, den amerikanske ambassadørens residens. Dette er en av Norges aller flotteste eiendommer med parkmessig tomt på

13.6 mål. Da USAs regjering kjøpte eiendommen i 1923 for 125 000 dollar, var det til da den dyreste eiendommen de hadde kjøpt. Fortsett oppover forbi Villa Otium, og du befinner deg i Frognerparken. Videre er det kort vei til Solli Plass, Frogner Plass og Karenslyst allé. I Bygdøy allé og andre gater i nærområdet finner du koselige nabolagsrestauranter, dagligvareforretninger, delikatesseforretninger og Vinmonopol. Det er bussholdeplass i Bygdøy allé, trikk i Drammensveien og Frognerveien og tog inkl. flytoget på Skøyen og Nationaltheatret, hvor du også har alle T-banens linjer.

Adkomst

Adkomst fra Nobels gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Vigelandsparken barnehage, Schafteløkken Menighets barnehage og Frognerkilen barnehage.

Skolekrets

Uranienborg skole, Oslo Handelsgymnasium og Wang Toppidrett.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Olav Kyrres plass med linje 20, 30 og 31 ca 200 m

Trikk: Nobels gate med linje 13 ca 300 m

Tog: skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,4 km

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,7 km

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje i flott bygård på beste Frogner. Den inneholder entré, bad, kott, omklingsrom, soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten har en generøs takhøyde målt til hele 2,75 m i stuen, et moderne kjøkken med benkeplate i komposittsten og integrerte hvitevarer. Ekstra kott nært kjøkken/entré som kan gi lagring til begge, alt etter ønske. Soverommet er av god størrelse med mye skapplass samt plass til dobbeltseng. Pent flislagt bad med varme i gulvet og badekar med dusj.

Standard

Dører:

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med enkel glass i koblet utførelse, av eldre dato. Profilerte innvendige dører i tre.

Vinduer:

Vinduer med enkle glass i bad og omkleddingsrom, av eldre dato. Vinduer med enkle glass i koblet utførelse for øvrig, av eldre dato.

Gulv:

Heldekkende teppe i soverommet. Trestavs parkett for øvrig.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater i kottet. Malt glassfiberstrie for øvrig.

Himling:

Sparklet og malte plater i bad og omkleddingsrom. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,75 meter i stuen og til 2,38 i omkleddingsrom.

Ledningsnett for sanitær bad:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i omkleddingsrommet. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Ledningsnett for sanitær kjøkken:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløpspumpe plassert under kum i kjøkkeninnredningen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Vannbåren varme:

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Ventilasjon:

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Benkeplate i komposittstein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. IKEA kjøkkeninnredning fra 2015. Ny ventilator, komfyr og platetopp fra 2023

Balkong:

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 2 m².

Betongdekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010/11. Sluk under badekarret. Gulv og vegger er flislagte. Dusj i innfliset badekar med skillevegg i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget susterne. Servant. Benkeskap med glatt front. Overskap med speilfronter og belysning over servant.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap i felles gang med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er delvis skjult og åpent i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Info fra takstmann:

Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 2 m² og ca. 3 m².

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Balkongdør
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitær kjøkken
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Balkong
- Overflater, vanntett sjikt og sluk bad

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger gjort siste år:

2023 Pusset opp felles arealer. Nytt brannvarslingsanlegg. Vedlikehold av felles varmeanlegg.

2023 Ny ventilator, komfyr og platetopp i kjøkken.

2016 Slipt parketten.

2015 Ny IKEA kjøkkeninnredning.

TV/Internett/Bredbånd

tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1440342-3.1

Diverse

Dør og postkasse skilt er sameiets ansvar. Seksjonseier betaler kr. 500 for bestilling og installasjon.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 2 m² og ca. 3 m².

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Selger brukte 2723kWh i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Kjøper må påregne å betale eiendomsskatt etter Oslo kommunes satser

Formuesverdi primær

Kr 1 617 506

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 146 523

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel eiendomsskatt, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

60/4000

Felleskostnader inkluderer

Fyring og varmtvann, tv/internett, felles strøm og forsikring, vaktmestertjenester, renhold, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 581

Andel fellesformue

Kr 5 138

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nobelsgt. 21

Organisasjonsnummer

989549146

Om sameiet

I 2021/2022 pusset sameiet opp korridorene, trappeoppgangen og lobbyen, samt at de har gjennomført sikkerhetstiltak med videoovervåkning. Dette ble finansiert ved salg av vaktmesterboligen som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2021.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -187 443,-

Budsjett for 2024 er kr - 690 245,-

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 342 504,-

Fra årsberetningen er følgende hentet:

På økonomisiden vil økonomien bli mer anstrengt i 2024, enn i 2023. Dette fordi de største

utgiftene til brannanlegget og heisen ble fakturert etter årsskifte og at vi også har hatt flere

større uforutsette kostnader med heisen i begynnelsen av 2024. I tillegg har vi (svært) høye kostnader til fjernvarme (hvor prisen er indeksert mot strøm). Seksjonseierne vil

derfor måtte belage seg på en oppjustering av fellesutgiftene i tråd med prisutviklingen siden siste justering, muligens også høyere

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt iht husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 654, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/654/19:

16.12.1985 - Dokumentnr: 77972 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/4000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 58 SEKSJONER

30.09.2016 - Dokumentnr: 892051 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/4000

15.09.2023 - Dokumentnr: 1004746 - Reseksjonering

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/4000

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Sammenslåing av seksjoner

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1933. Boligens omriss samsvarer med originale tegninger, dog er disse noe vanskelige å tyde. Det ser ut til at badet i senere tid er flyttet inn i det som opprinnelig var tegnet inn som "anretning". Da selger kjøpte leiligheten var planløsningen lik "Alternativ planløsning". Det er mulig å reetablere denne dersom man ønsker to soverom.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Nobels gate 16 A som er regulert som Byggeområde for 1. Ambassade og 2. Bolig har en pågående byggesak med saksnummer 202456887 "Riving av bygningsmasse"

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

168 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 750 000,00))

183 190,- (Omkostninger totalt)

6 933 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 190

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 15 000,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 2 500,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Lars-Erik Lindgreen

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Tlf: 906 22 510

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

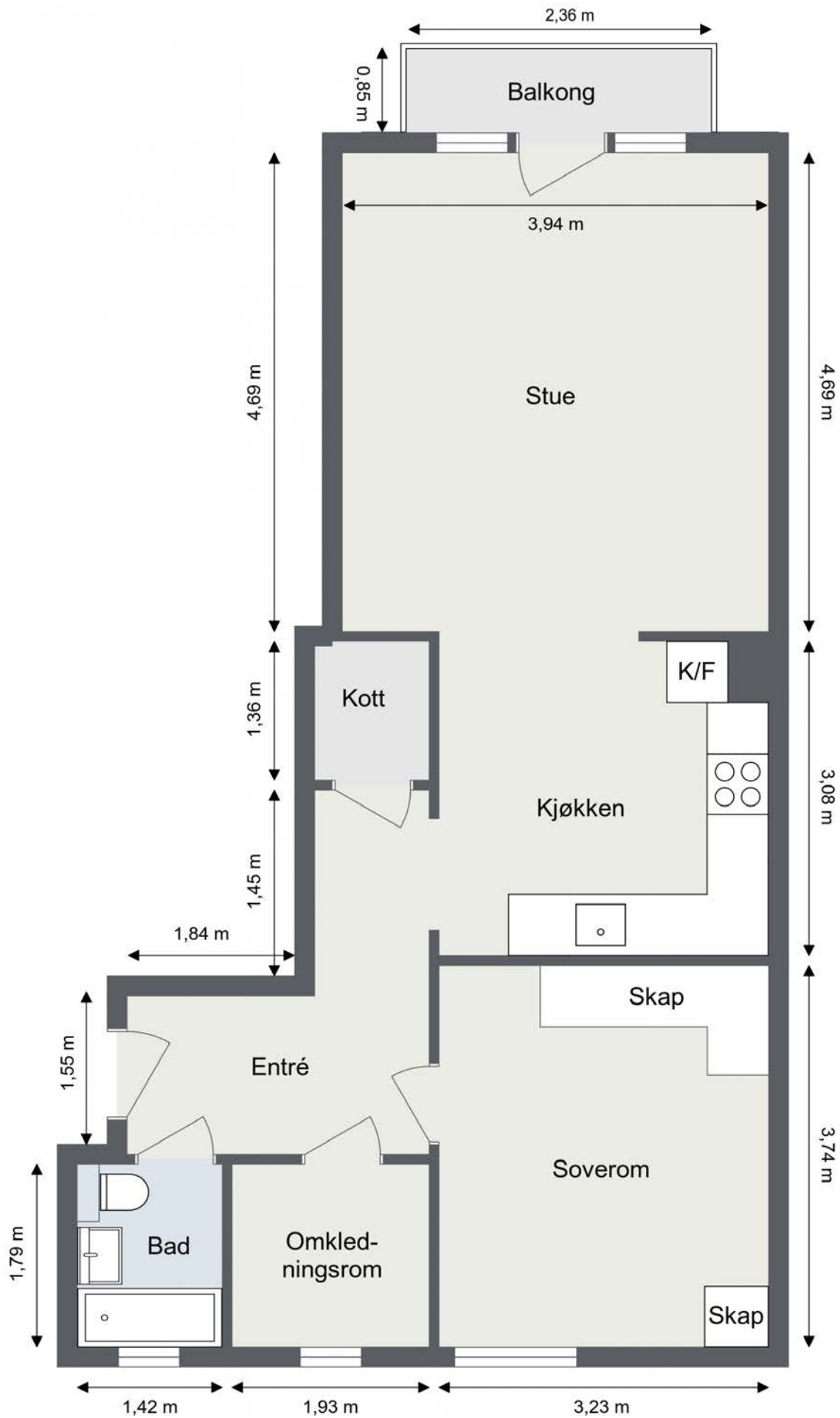
0263 OSLO

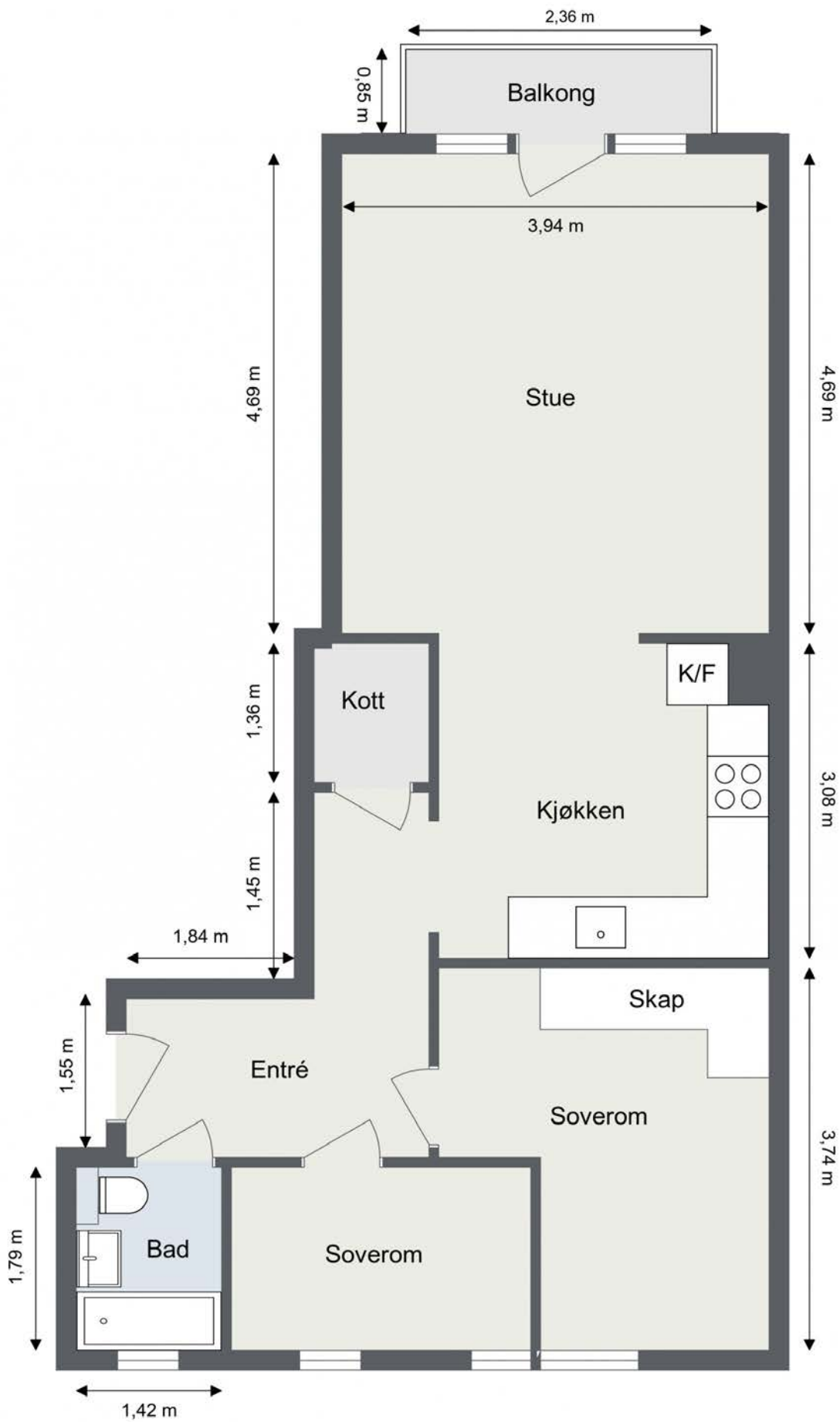
Salgsoppgavedato

06.09.2024



Velkommen til Nobels gate 21!

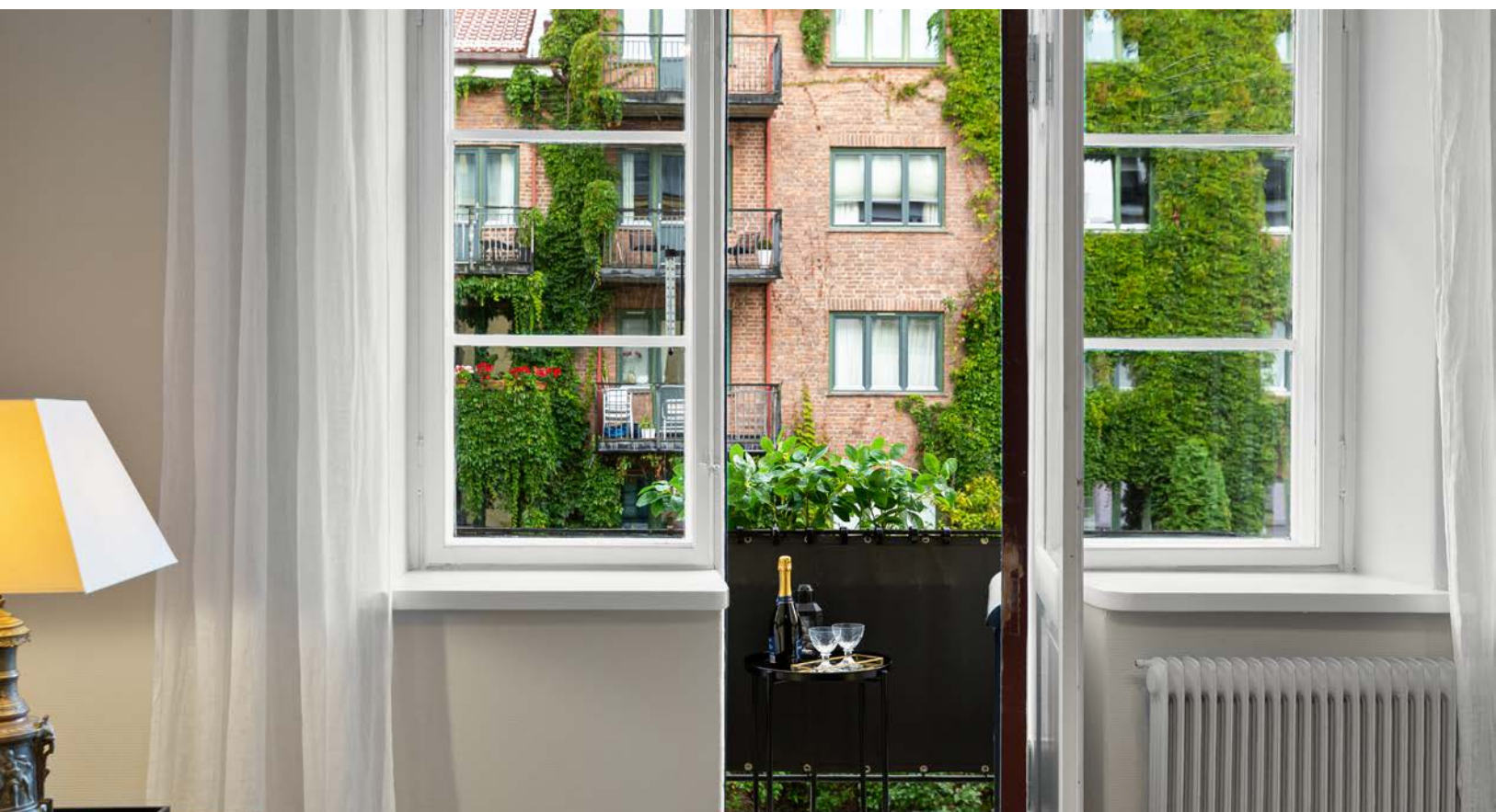




Alternativ plantegning slik den var da eier kjøpte den



Lys og fin stue med parkett og generøs takhøyde målt til 2.75 m



Stuen har utgang til vestvendt balkong



Sommereen nytes best utendørs med noe kaldt i glasset!





Utsikt fra balkongen i sydlig retning



Utsikt mot Villa Otium



Stuen byr på god plass til sofagruppe og tvbenk m.m



Lyse og fine fargevalg gjør innredningen til en lek!



Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkken som gjør det lett å underholde gjestene under matlagingen



Kjøkkeninnredningen er fra 2015. I det venstre underskapet er det opplegg for vaskemaskin



Kjøkkenet har glatte fronter, fliser på vegg, benkeplate i komposittsten og integrerte hvitevarer



Ventilator, komfyr og platetopp er ny fra 2023!



Rikelig med skap- og benkeplass



Naturlig plass for spisebord ved kjøkkenet



Hyggelig entré å komme hjem til!



Omkledningsrom med god lagringsplass



Veggen til høyre kan flyttes for etablering av et ekstra soverom



Badet er pusset opp i 2010/11. Det er flislagt med varme i gulvet, dusj i badekar med skillevegg i herdet glass



Veggfestet toalett og servant med benkeskap og speilskap. Vaskemaskin er gjemt i kjøkkeninnredningen



Soverommet vender mot rolig bakgård



Her er det rikelig med skap/lagringsplass





Flotte innvendige arealer i bygården



Pent og stilfullt inngangsparti



Pene og velbevarte områder i indre gårdsrom





Gå Nobels gate til topps, kryss Halvdan Svartes gate, og vipps, så er du i Frognerparken



Kvalitetsfilmer og myke velurstoler en liten spasé tur unna



Det er en rekke serveringssteder innen kort gangavstand



Du kan sykle til Kongen Marina på 5 min



Idylliske Bygdøy er kun en liten sykkeltur unna

Vedlegg

Tilstandsrapport | Nobels gate 21, 0268 OSLO

Oppdragsnr: 9158

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Peder Vilhelm Aubert".

Peder Vilhelm Aubert
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Balkongdør	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær - kjøkken	Manglende fuksikring.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		2		
3. etasje	58			2
Loft		3		
Sum	58	5		2
Totalt bruksareal	63			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom og kott		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	57	1	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom og omklingsrom	Kott

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1933

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med vestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 2 m² og ca. 3 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Pusset opp felles arealer. Nytt brannvarslingsanlegg. Vedlikehold av felles varmeanlegg.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2023	Ny ventilator, komfyr og platetopp i kjøkken.	Ukjent ▾	Irrelevant ▾
2016	Slipt parketten.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2015	Ny IKEA kjøkkeninnredning.	Håndverker ▾	Irrelevant ▾

Kommentar

Arbeider som er nevnt under første punkt er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

Leiligheten er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010/11:

- Rehabiliter badet. Nye vann- og avløpsrør.
- Oppgradert det elektriske anlegget.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Entrédør

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Balkongdør

TG 2

Balkongdør med enkel glass i koblet utførelse, av eldre dato.

Vurdering

Døren er noe hard å åpne/lukke. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med enkle glass i bad og omkleddingsrom, av eldre dato.
Vinduer med enkle glass i koblet utførelse for øvrig, av eldre dato.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører i tre.

Vurdering

Dørene er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i soverom er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Heldekkende teppe i soverommet. Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater i kottet. Malt glassfiberstrie for øvrig.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i bad og omkleddingsrom. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde er målt til 2,75 meter i stuen og til 2,38 i omkleddingsrom.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær - bad

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i omkleddningsrommet. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ledningsnett for sanitær - kjøkken

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Avløpspumpe plassert under kum i kjøkkeninnredningen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostaterne. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luft sirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Benkeplate i komposittstein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015. Ny ventilator, komfyr og platetopp fra 2023.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 2 m².
Betongdekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Vurdering

Rekkverket var dekket med duk under befarung, det anbefales å beholde duken, slik at åpninger i rekkverket holdes sperret. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av overnevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010/11.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk under badekarret.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvís med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Sluket er ikke tilgjengelig for besiktigelse, da badekaret er plassert oppå slukristen. Det er registrert manglende mansjett rundt rørgjennomføring til badet under servanten. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj i innfliset badekar med skillevegg i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget siserne. Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatt front. Overskap med speilfronter og belysning over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG IU

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er delvis skjult og åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 24.02.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget ble oppgradert i 2010.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	29. aug. 2024
Selger/eier til stede	Ja
Takstingenør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Nobels gate 21, 0268 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/654/0/19
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1102.5 m ²
Hjemmelshaver	Fanny Holst

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240157	
Selger 1 navn	
Fanny Holst	
Gateadresse	
Nobels gate 21	
Poststed	Postnr
OSLO	0268
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88511997

Document reference: 1007240157

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: FH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade pusset opp ca 2016/2017

Arbeid utført av

Regi av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger: FH

2

Document reference: 1007240157

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har tidligere hatt rotter i bakgården, men etter å ha fått utført tiltak er dette ikke lenger et problem.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fanny Holst	1ebeadaf7d0314fdef5093dd a9b4b94d86ed7feb	06.09.2024 09:33:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240157

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Lars-Erik Lindgreen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Deres ref.: 1007240157 Vår ref.: 1819-1-19

Dato: 19.08.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nobelsgt. 21
Organisasjonsnr: 989549146
Seksjonseier: Holst, Fanny
Medeier:
Leilighetsnummer: 19
Adresse: Nobelsgate 21, 0268 OSLO
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 212
Bnr. 654

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1440342-3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

I 2021/2022 pusset sameiet opp korridorene, trappeoppgangen og lobbyen, samt at de har gjennomført sikkerhetstiltak med videoovervåkning. Dette ble finansiert ved salg av vaktmesterboligen som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2021. Se protokoll og innkalling for ytterligere detaljer.

Det forlanges styregodkjenning ved eierskifte og det gjøres oppmerksom på at juridiske personer ikke kan erverve seksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som gjøres i lov om eierseksjoner. Eierne av boligseksjonene eier aksjene i Nobels gate 21 AS som eier næringsseksjonene i sameiet. Aksjene følger seksjonen ved salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 581,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 581,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	156,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	5 138,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon: For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Schjølberg, e-post:

sameietnobelsgate21@gmail.com; sameietnobelsgt-21@styrerrommet.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.

Styrets kontaktinfo: sameietnobelsgate21@gmail.com; sameietnobelsgt-21@styrerrommet.no

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



ORDINÆRT ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING 2024

Sameiet Nobels gate 21 og AS Nobels gate 21

Tid: Onsdag 05.06.2024, kl. 17.30

Sted: Hammersborg torg 1, sal 1

Til seksjonseierne og aksjonærer:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nobels gate 21 («SE» eller «Sameiet») og AS Nobels gate 21 («AS»)

Tid: Onsdag 05.06.2024, kl. 17.30

Sted: Hammersborg torg 1, sal 1

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. AS og SE: Konstituering av årsmøte og generalforsamling

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. AS og SE: Årsberetning fra styret

3. SE: Årsregnskapet for 2023

4. AS: Årsregnskap for 2023

5. AS og SE: Godkjenning av styrehonorar

6. AS og SE: Valg

7. Endring av husordensreglene

Forslagsstiller: Pettersen, sek. 33

Jeg ønsker å legge til et punkt i husordensreglene som tar for seg sjenerende røyking fra balkonger.

Bakgrunn: Flere av leilighetene i sameiet har soveromsvinduer rett ovenfor balkongene tilhørende leilighetene nedenfor. Når balkongene benyttes til røyking trekker røyken inn i soverommene dersom vinduene er åpne, eller via stuen dersom man eksempelvis lufter i sommermånedene. Dette oppleves meget sjenerende og begrensende for beboere som ikke røyker av flere årsaker.

1. Lukten setter seg i både klær, sengetøy og andre tekstiler på soverom
2. Beboere med allergiutfordringer kan ha økt behov for gjennomlufting/sirkulering av luften innendørs, og røykluft kan i enkelte tilfeller bidra til flere allergisymptomer.
3. Små barn/spedbarn som eksponeres er særlig utsatt for de skadelige stoffene i sigarettøyk (dette kan bidra til økt risiko for luftveissykdommer, infeksjoner og krybbedød)

Tidvis er det hyppig sigarettøyking fra flere balkonger som siver opp igjennom både åpne soveromsvinduer, men også åpne balkongdører. Røykingen forgår til alle døgnets tider, og er

registrert til å sent som 4-tiden i helgene. Dette innebærer i praksis at man ikke kan luften på kvelden/natten på soverom eller i stuen uten å bli eksponert for passiv røyking.

Av husordensreglene (sist revidert 1.6.2017) fremkommer det i punkt 9 "Vis hensyn overfor naboer". Her går det frem at man skal vise hensyn til naboer, blant annet begrenser ro i virkedagene seg til tidsrommet 22.00 til 07.00. På fredag og lørdag er vinduet satt fra 24.00 til 09.00 påfølgende dag.

Dette er gode tiltak som bidrar til et godt bomiljø og naboskap, hvor vi viser hensyn til hverandre og unngår unødig sjenanse overfor andre naboer. Som et ledd i alles ansvar for å vise hensyn ønsker jeg å legge til i husordensreglene at nevnte tidsrom også skjermes for røyking fra balkonger. På denne måten kan man sikre at naboer får luftet leilighetene sine, og særlig soverom. I tillegg slipper man å bekymre seg for at eventuell røyklukt skal trekke inn i rommet på nattetid. Videre fremstår ikke forslaget inngripende overfor de som røyker fra balkongen, da de fortsatt vi ha mulighet til å gjøre dette utenom nevnte tidsvinduer. Således ivaretar forslaget både beboere som røyker, og de som ikke gjør det.

Forslag til vedtak:

Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere - ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 22.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl. 24.00 til påfølgende dag kl. 09.00.

Styrets innstilling blir presentert under årsmøte.

Oslo, 28.05.2024

Sameiet Nobels gate 21 og AS Nobels gate 21

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter kvartalsvis.

Utover løpende oppfølging av vedlikeholdet og økonomi i gården, ble det installert et nytt brannvarslingsanlegg i gården som oppfyller dagens branntekniske krav. Utover å bedre brannsikkerheten i gården vil det nye anlegget være enklere å vedlikeholde, noe som var en utfordring med det gamle anlegget (deler måtte spesialbestilles osv.).

På vedlikeholdssiden utgjør heisen nå det største usikkerhetsmomentet i gården. Heisen er gammel og har hatt flere tilfeller av uregelmessige driftsstans, noe som ikke er blitt bedre i første halvår av 2024. Hovedwire ble byttet ut rett før jul 2023, og flere andre viktige komponenter (regulator, brems mv.) er byttet ila. våren 2024. Heisen er imidlertid gammel og vedlikeholdet dyrt. Styret vil derfor se nærmere på alternativene vi har for å bedre heisløsningen i gården.

Siste halvdel av 2023 og første halvdel av 2024, har sameiet også hatt betydelig problemer med rotter i bakgården. Etter eposter fra styret er søppelhåndteringen blitt bedre, men kan definitivt bli enda bedre. Det er også viktig at større gjenstander som ikke kan kastes på vanlig vis kjøres til gjenbruksstasjon og ikke settes igjen i bakgården eller i fellesarealene. Det er veldig viktig at seksjonseiere som leier ut følger opp dette når leietakere flytter ut. Styret vil også jobbe med å finne bedre løsninger for søppelhåndtering i gården.

På økonomisiden vil økonomien bli mer anstrengt i 2024, enn i 2023. Dette fordi de største utgiftene til brannanlegget og heisen ble fakturert etter årsskifte og at vi også har hatt flere større uforutsette kostnader med heisen i begynnelsen av 2024. I tillegg har vi (svært) høye kostnader til fjernvarme (hvor prisen er indeksert mot strøm). Seksjonseierne vil derfor måtte belage seg på en oppjustering av fellesutgiftene i tråd med prisutviklingen siden siste justering, muligens også høyere.

Det ble ikke avholdt dugnad i 2023, men dugnad vil avholdes i 2024.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1440342-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSRAPPORT FOR 2023 – SAMEIET NOBELS GATE 21

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Schjølberg	Nobels gate 21
Styremedlem	Jofrid Lea Nyka Kolstø	Nobels gate 21
Styremedlem	Sigrun Johansen Mollan	Elleveien 3 B
Varamedlem	Eirin Angel Olsen	Nobels gate 21

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameietnobelsgate21@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nobelsgt. 21

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Nobelsgt. 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989549146, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 654

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nobelsgt. 21 har ingen ansatte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet for 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 342 504,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nobelsgt. 21.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ÅRSRAPPORT 2023 FOR AS NOBELSGATE 21

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Schjølberg	Nobelsgate 21
Styremedlem	Jofrid Lea Nyka Kolstø	Nobels Gate 21.
Styremedlem	Sigrun Johansen Mollan	Elleveien 3 B
Varamedlem	Eirin Angel Olsen	Nobelsgate 21

Generelle opplysninger om AS Nobelsgate 21

AS Nobelsgate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921626347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO.

Selskapet er forsikret i Protector.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet for 2023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 381 867,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nobelsgate 21.

Lån

AS Nobelsgate 21 har lån i Sparebanken Øst. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Leieinntekter

Leieinntekter øker med KPI hvert år. Dette er ivaretatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NOBELSGT. 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELSGT. 21.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <p>Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</p>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av de ts resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
--	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QU00N-TPMNT-QJ8DQ-WDGKC-ZIXMA-UOMAB

PENNEO

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™- sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-24 12:01:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QU00N-TPMNT-QJ8DQ-WDGKC-ZXXMA-UOMAB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAMEIET NOBELSGT. 21
ORG.NR. 989 549 146, KUNDENR. 1819

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 188 968	4 617 830	2 189 000	2 189 000
Andre inntekter	3	12 570	9 500	9 000	9 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 201 538	4 627 330	2 198 000	2 198 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-24 999	-24 998	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-21 175	0	-9 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-79 651	-74 085	-78 000	-82 680
Konsulenthonorar	7	-15 311	-14 446	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-352 915	-1 331 044	-616 000	-616 000
Forsikringer		-162 573	-143 166	-156 000	-178 830
Kommunale avgifter	9	-452 352	-377 255	-434 000	-499 410
Energi/fyring	10	-782 408	-858 581	-953 000	-953 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 862	-282 383	-280 000	-294 000
Andre driftskostnader	11	-202 404	-184 732	-195 000	-199 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 399 175	-3 294 217	-2 772 525	-2 888 245
DRIFTSRESULTAT		-197 637	1 333 114	-574 525	-690 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 423	7 990	0	0
Finanskostnader	13	-230	-278	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 194	7 712	0	0
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-187 443	1 340 825	-574 525	-690 245
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-187 443	0		
Til opptjent egenkapital		0	1 340 825		

SAMEIET NOBELSGT. 21
ORG.NR. 989 549 146, KUNDENR. 1819

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 330	2 437
Forskuddsbetalte kostnader		49 930	108 970
Driftskonto OBOS-banken		590 066	774 002
SUM OMLØPSMIDLER		647 326	885 409
<hr/>			
SUM EIENDELER		647 326	885 409
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		342 504	529 948
SUM EGENKAPITAL		342 504	529 948
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 529	32 095
Leverandørgjeld		259 293	179 209
Annen kortsiktig gjeld		0	144 157
SUM KORTSIKTIG GJELD		304 822	355 461
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 326	885 409
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 22.05.2024
Styret i Sameiet Nobelsgt. 21

Mads Schjølberg

Jofrid Lea Nyka Kolstø

Sigrun Johansen Mollan



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 188 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 188 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skilt	1 500
Innteksført gml poster	2 070
Bod	9 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 24 999.



NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 175.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning	-15 311
SUM KONSULENTHONORAR	-15 311

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 688
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-242 065
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-352 915

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-323 360
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-127 844
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-452 352

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 516
Fjernvarme	-725 891
SUM ENERGI / FYRING	-782 408

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 307
Annet driftsmateriale	-9 928
Vaktmestertjenester	-101 525
Renhold ved firmaer	-71 992
Snørydding	-313
Andre fremmede tjenester	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 423
Porto	-200
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-8 317
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 404

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 943
Renter bank	8 445
Andre renteinntekter	35
SUM FINANSINNTEKTER	10 423

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-230
SUM FINANSKOSTNADER	-230



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS NOBELSGATE 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS NOBELSGATE 21.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <p>Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</p>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, og av de ts resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
--	--

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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 avvirket.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8HENS-BAFN3-IX8IW-IQZUT-FA1JX-0A1WH

PENNEO

Signaturene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™- sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-24 18:42:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8HENS-BAFN3-IX8IW-IQZUT-FA1JX-0A1WH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

AS NOBELSGATE 21
ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	1 631 136	1 584 928	1 631 136	1 830 000
Andre inntekter	3	53 368	0	0	436 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 684 504	1 584 928	1 631 136	2 266 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
Avskrivninger	6	-192 926	-187 906	-188 000	-188 000
Revisjonshonorar	7	-18 592	-11 742	-21 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-28 451	-26 463	-32 000	-33 920
Konsulenthonorar	8	-6 706	-14 383	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	9	-26 932	-184 613	0	0
Kommunale avgifter	10	-57 618	-55 738	-113 100	-71 108
Energi/fyring	11	-7 368	-9 472	-8 000	-8 000
Andre driftskostnader	12	-776 116	-716 902	-811 000	-811 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 277 871	-1 370 381	-1 355 100	-1 319 028
DRIFTSRESULTAT		406 633	214 547	276 036	946 972
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 266	45 662	0	0
Finanskostnader	14	-149 883	-114 697	-111 000	-145 778
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 617	-69 035	-111 000	-145 778
Skattekostnad	15	-57 204	-32 475	0	0
ÅRSRESULTAT		202 811	113 036	165 036	801 194
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		202 811	113 036		
Udekket tap		0	0		

AS NOBELSGATE 21
ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818

BALANSE		2023	2022
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	15	57 830	38 438
Bygninger	6	4 871 315	5 064 241
Tomt	6	35 770	35 770
SUM ANLEGGSMIDLER		4 964 915	5 138 449
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 824	0
Andre kortsiktige fordringer	16	205 286	242 518
Driftskonto OBOS-banken		286 794	0
Nordea		-667	326 071
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16	0
SUM OMLØPSMIDLER		556 253	568 589
SUM EIENDELER		5 521 168	5 707 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	270 400	270 400
Opptjent egenkapital		2 683 739	2 480 927
SUM EGENKAPITAL		2 954 139	2 751 327
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 894 343	2 107 019
Leietakertilpasning - senking gulv kjeller / u etg		498 300	588 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 392 643	2 695 919
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		665	177 559
Betalbar skatt	15	76 596	50 292
Skyldige offentlige avgifter	19	93 553	28 777
Påløpte renter		2 961	2 566
Annen kortsiktig gjeld	20	611	598
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 386	259 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 521 168	5 707 038
Pantstillelse		7 200 000	7 200 000
Garantiansvar			

Oslo, 22.05.2024

Styret i AS Nobelsgate 21

Mads Schjølberg

Jofrid Lea Nyka Kolstø

Sigrun Johansen Mollan



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Inntekter avgiftpliktige	1 631 136
SUM INNKREVDE LEIE	1 631 136

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leiefritak Buzatu Holding 2023	-37 232
Andel leietakertilpasning 2023	90 600
SUM ANDRE INNETEKTER	53 368

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 143 000.

NOTE 6**ANLEGGSMIDLER**

	Bygninger	Tomt	Kjellerlok.	Gulv kjeller	Sum
Anskaff.kost 01.01.	250975	35770	4865318,57	906 000	6 058 064
Akk. Avskriv. 31.12.	5019	0	738260	407 700	1 150 979
Regnskapsmsg. verdi	245956	35770	4127058	498 300	4 907 084

Årets avskrivninger	5019	0	97306	90 600	192 925
---------------------	------	---	-------	--------	---------

Økonomisk levetid	50 år		50 år	10 år	
Avskrivningsplan	2 %		2 %	10 %	

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 592.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

OBOS EIENDOMSFORVALTNING	-6 706
SUM KONSULENTHONORAR	-6 706

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 932
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 932

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie bygningene.

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 244
Renovasjonsavgift	-18 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-57 618

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 368
SUM ENERGI / FYRING	-7 368

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-768 789
Andre fremmede tjenester	-70
Andre kontorkostnader	-1 402
Bank- og kortgebyr	-5 859
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-776 116

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	572
Renter bank	2 694
SUM FINANSINNTEKTER	3 266

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-149 574
Andre rentekostnader	-309
SUM FINANSKOSTNADER	-149 883

NOTE 15**SKATTER****Årets skattekostnad fremkommer slik**

	2023	2022
Skatt på årets resultat	76 596	50 292
Endring utsatt skatt	-19 392	-17 817
Årets skattekostnad	57 204	32 475

Beregning av skattepliktig inntekt

	2023	2022
Resultat før skatter		
Permanente forskjeller	260 015	145 511
Endringer midlertidige forskjeller	0	2 100
Anvendelse av fremførbart underskudd	88 147	80 988
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	348 162	228 599
Skyldig betalbar skatt	76 596	50 291
	76 596	50 291

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt**Forskjeller som utlignes**

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	-262 871	-174 724	-88 147
Sum	-262 871	-174 724	-88 147
Utsatt skatt	-57 831	-38 439	-19 392

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leiefritak Buzatu Holding	205 286
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	205 286

Året 2019 ble det foretatt påkostning av leietaker som gir varig verdiøkning av kjellerlokalene. Andel av påkostningen inntektsføres over 10 år mot reduksjon av gjelden.

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Selskapet har 2.704 aksjer pålydende kr.100,- totalt kr.270.400,- i aksjekapital.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019

-2 940 000

Nedbetalt tidligere

832 981

Nedbetalt i år

212 676

-1 894 343

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 894 343

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

1 894 343

TOTALT

1 894 343

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

245 956

Tomt

35 770

TOTALT

281 726

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

0

Skyldig mva.

-93 553

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-93 553

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld- strøm

-611

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-611



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den / – 20...., og gir med dette
.....fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nobelsgt. 21

Møtedato: 05.06.2024

Møtetidspunkt: 17.30

Møtested: Hammersborg torg 1

Til stede: 7 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av styreleder Mads Schjølberg.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Karen Mellbye foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitne ble

Celine Dørum Pettersen og Sigrun Johansen Mollan foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Endring av husordensreglene

Saksframstilling fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak: Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere – ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 23.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl 24.00 til påfølgende dag kl. 09.00.

Vedtak: Godkjent

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Mads Schjølberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Celine Dørum Pettersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Eirin Angel Olsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:58. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Karen Mellbye

Fører av protokollen

Navn: Karen Mellbye

Protokollvitne 1

Navn: Celine Dørum Pettersen

Protokollvitne 2

Navn: Sigrun Johansen Mollan



Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Mads Schjølberg	2 år
Styremedlem	Sigrun Johansen Mollan	ikke på valg, valgt til 2025
Styremedlem	Celine Dørum Pettersen	2 år
Varamedlem	Eirin Angel Olsen	1 år



VEDTEKTER FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

Vedtatt i ordinært sameiermøte 5 mai 2000. Sist endret av årsmøte 8. juni 2021.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nobelsgt. 21. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1981. Sameiet har totalt 4000 andeler.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr.212 bnr.654 i Oslo ligger i sameie mellom de 52 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangadører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre Innretninger og installasjoner som skal tjene sameiers felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Før bortleie finner sted skal det søkes om samtykke fra styret, som bare kan nekte dersom det foreligger saklig grunn. Sameier har rett til å overdra sin seksjon til fysiske personer sammen med sin aksjepost i Nobelsgate 21 AS. Dog skal man ikke kunne nekte godkjenning ved overdragelse til juridiske personer som nevnt i esl §22(kommune,stat mv)

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hussatndsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilåårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphøre når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatte når eneretten til bruk skal opphøre ,opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Sameiermøtet kan vedta eg endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikhold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikhold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikholdsansvaret for vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på Stamledningsnetter inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg ibruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikhold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standarheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiers felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddvis pr.måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. For sameiers felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og som siste frist innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles,

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver tilk sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver til holdes for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om :

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellearealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med sameiers bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskosnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal :

- 1) behandle styrets årsberetning.
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for fregående kalenderår.
- 3) velge styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- 4) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke.
- 5) behandle forslag fra styret og
- 6) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

4

Styret skal bestå av 3 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt for 1 år av gangen. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for de enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styrets leder velges fortrinnsvis blant seksjoneierne som bor i gården. Hvis ingen seksjonseiere som bor i gården stiller til valg som styrets leder, kan styrets leder velges blant de øvrige seksjonseierne. Styrets leder kan også velges blant gift/samboer av seksjoneier og kan velges også blant beboerne hvis denne er i familie med seksjoneier. Andre styremedlemmer og varamedlem må være seksjonseiere eller tilhøre en seksjonseiers husstand eller være beboer i gården.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som er tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egent til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinære sameiermøte. Sameiet skal ha en revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12

12.1 Mislighold Pålegg om salg

Hvis sameier til tross for 3 skriftlig advarsler fra styret vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen for salg skal ikke settes kortere enn 6 måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvfbl kap 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor bruker som ikke er sameier, men leietaker eller annen bruker.

ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET NOBELSGT. 21

Sist revidert i sameiermøte den 05.06.2024

- § 1** Sjøppelcontainerne skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall. Skal man kvitte seg med annet avfall, gjøres dette for egen regning. Det må ikke stilles ved siden av containerne, i bøttekott, på loft eller i kjeller.
- § 2** Papircontaineren skal kun brukes til papir, ikke til plastposer eller annet. Papp må på forhånd brettes for best mulig plassutnyttelse. For å holde gården miljøvennlig ber vi om at oblat mot gratis aviser og uadressert reklame blir satt på dør og på postkasse. De som ikke gjør dette, må selv sørge for å fjerne papiret og kaste det i papiravfall.
- § 3** Dør og postkasse skilt er sameiets ansvar. Seksjonseier betaler kr. 500 for bestilling og installasjon.
- Ved innflytning skal seksjonseier informere styret om navn som skal stå på skiltene.
- § 4** For å unngå tilstopping av rør må kun toalettpapir kastes i toalettene.
- § 5** Forandringer som påvirker gårdens utseende, slik som vinduer, markiser, dører, innredning av balkong og lignende kan kun igangsettes etter avtale med styret. Beboer er ansvarlig for å sette strips på balkong kanvas.
- § 6** For å forebygge mot innbrudd og tyveri skal gatedørene til enhver tid holdes låst.
- § 7** Skader i leilighetene som påvirker gården eller andre leiligheter, er eiers ansvar, og skal straks varsles vaktmester. Dersom skaden ikke dekkes av forsikring må eier rette opp skaden omgående.
- § 8** Dersom leiligheten blir stående tom i lengre perioder, skal det sørges for tilsyn. Vær spesielt oppmerksom på radiatorer som kan fryse og dermed påføre store lekkasjeskader.
- § 9** Vis hensyn ovenfor naboer. Husk at de fleste stuer ligger vegg i vegg med naboens soverom.
- På virkedager skal det være ro mellom kl.22.00 og 7.00. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Fredag/lørdag ro mellom kl.24.00 og kl. 9.00. Når det skal foretas støyende aktiviteter, slik som mur boring og lignende, skal det i forkant varsles til omliggende leiligheter. Det samme hensyn skal tas i forbindelse med festligheter som kan bli til sjanse for naboene. Det varsles ved skriftlig informasjon på oppslagstavlen i foajéen. Pass også på å dempe musikk dersom vindu eller balkongdør står åpen.
- Støyende arbeid er ikke tillatt lørdag og søndag, og ikke etter kl.19.00 i resten av ukedagene.
- Røyking på balkonger skal, av hensyn til andre beboere - ikke forekomme i ukedagene i tidsrommet fra 23.00 til påfølgende dag kl 07.00. For helg gjelder tidsrommet kl. 24.00 til påfølgende dag kl.09.00.
- § 10** Hold av hund eller katt er tillatt etter styrets godkjenning av skriftlig søknad. Søknad kan ikke avslås uten saklig begrunnelse, og skal inneholde en beskrivelse av dyret.

Eier av seksjon der det holdes hund/katt er ansvarlig for å påse at dyret ikke er til unødvendig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom, og skal alltid føres i bånd eller lignende.

- § 11** Fellesrommene skal ikke brukes som oppbevaringsboder til maling og brannfarlige midler. Hvitevarer eller annet EL utstyr må ikke kobles til sikringsskapene. Styreleder kontaktes for tillatelse til midlertidig oppbevaring av større ting. Alt som blir oppbevart over tid, uten tillatelse fra styret, vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning. Sjøppelposer, sko, eller annet, skal ikke stilles i korridorene. Det er ikke tillatt å lufte matlukt ut i gangene.
- Loft og kjeller boder er markert med seksjonseiers nr. og skal være låst.
- § 12** Det skal ikke ristes tepper eller grilles på balkongene. Pga stor rottefare skal det ikke legges ut eller kastes mat til fugler. Husdyr skal ikke bruke bakgården som utedo.
- § 13** Rørleggerarbeid som medfører stengsel av vann skal varsles i god tid, med oppslag i foajéen påført informasjon om tidspunkt og navn.
- § 14** Sameier skal søke styret skriftlig ved utleie av leilighet. Skadeverk utført av leietager på gården eller dennes eiendom medfører automatisk utkastelse med krav om erstatning.
- § 15** Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
- § 16** Et gebyr på kr. 3 000,- + vil bli krevd etter gjentakelser etter at det er mottatt et skriftlig varsel hvis enkelte av overnevnte punkter ikke blir respektert. Eier står som garanti for at leietaker betaler.
- § 17** Alle klager vedrørende brudd på gårdens reglement skal rettes skriftlig til styrets leder.
- § 18** Beboere i gården skal kunne forvente en naturlig dialog med styrets medlemmer. Eventuelle synspunkter eller klager på styrets arbeid skal fremsettes skriftlig til styrets leder.

No betlagt. 2!

Fr. 11/6/1930

Väningshus.

Arvdel
4 Tjørvinger



Ekspedisjons-Dokument

angående vanningshus
på matr.-nr. 21 Nobelgate
Innlevert 20 januar 1930 Attestert 29/4 33

På 5 lra fra rådm 2 ang gater og Duplicat sendt Oslo teknisk
Brandteknisk

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
genser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
sevituler m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 januar 1930

J. Sielland

Opn. chefen jr. nr. 82
mott: 22 JAN 1930

*Overordnet M. Espeland
gjennemgår og sender de nødvendige
pa arkiv og planer.
Oslo 23-1-1930*

Reg. chefen jr. nr. 118
mott: 23 JAN 1930

Miljøchefen *A. E. Wang*

118
30 PH/O



Nobels gate 21,

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på bl. 1 med rødt.

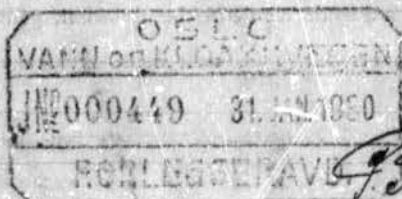
Nobels gate er regulert i 15,7 m. bredde med 6,8 m. tilbake-
trukket byggelinje på vestsiden. Bygds alles bredde er 22,0 m.

Bygningen skal på hjørnet av de to gater avskjæres efter den sirkel
med 20,0 m. radius; kordens lengde er 8,0 m.

Høider og stigningsforhold er innskrevet med rødt.

Nobels gates regulerte høide er ved Bygdø alles nordside 19,55
med stigning herfra efter midtlinjen mot nord med 1:32,6. Bygdø alles
regulerte høide er ved Nobels gates østside 19,50 med stigning herfra
after midtlinjen mot øst med 1:30. Der må forevrig tas hensyn til
de bestående høideforhold.

Oslo reguleringsvesen den 30/1 1930.



Handwritten signature

Handwritten signature

J. nr. 449/1930. Matr. nr. 21 Nobels gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Oslo.

Da ikke det fornåne snitt langs uttrekskloakken er ved-
lagt anmeldelsen og heller ikke beliggenheten av centralopvarmings-
rummet er opgitt kan kjellergulvets høide ikke approberes. Når sådant
snitt innkommer bes saken oversendt hertil til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 4. februar 1930

116
1930

Handwritten signature

Handwritten signature



✓

Ekspedisjons-Dokument 2

angående væringsthus

på matr.-nr. 21 Nobelgade

Innlevert _____ Attestert _____



Pkt. 11.

Øst. 12-14 Sept. ands.
" 15 ands om jantefærd.

✓ U.d. i aul. bl. 12-14 og 15.
Dato 7/5. 30
O.L.O.

Uudtaget fra 5.74 er innsatget bl. 12-14 men godtgjæmelse kan ikke meddeles for de i bygningssekretariatets skrivelse av 27/2-30 punkt. 2-5 nævnte forhold er ordret.

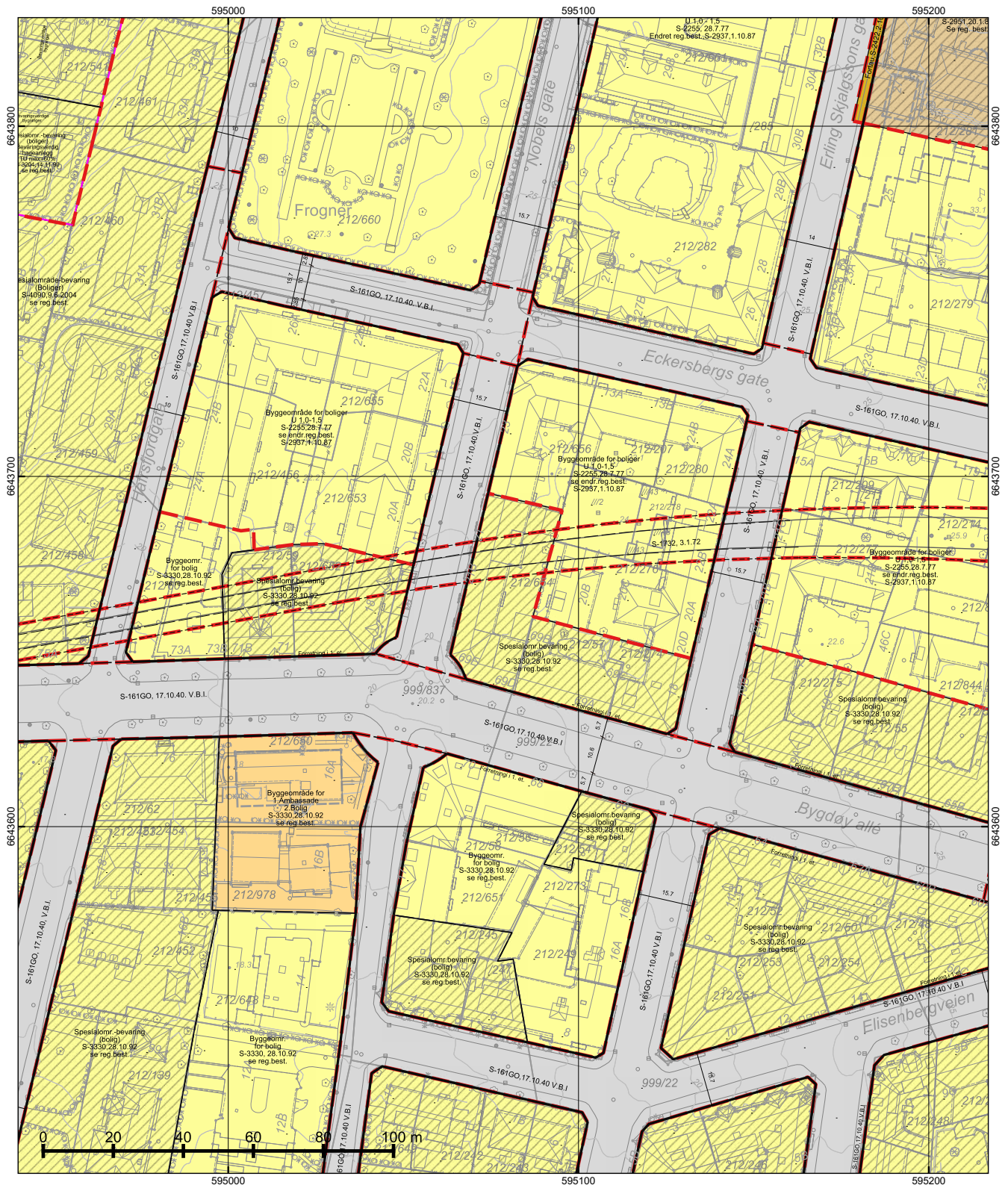
Andraget bl. 15 anbefales innsatget.
3/5-30
Aul. kammeret

Inspektørens innsatting pkt. 1 tiltes og meddeles anmeldelse.

Andraget bl. 15 innsatges.
Meddeles anmeldelse.

Dato 7/5. 30

Dato 7/5. 30
H. Hilland



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.08.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000


Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 323353/ 86496593	Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV
Adresse: NOBELS GATE 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/654	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.08.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

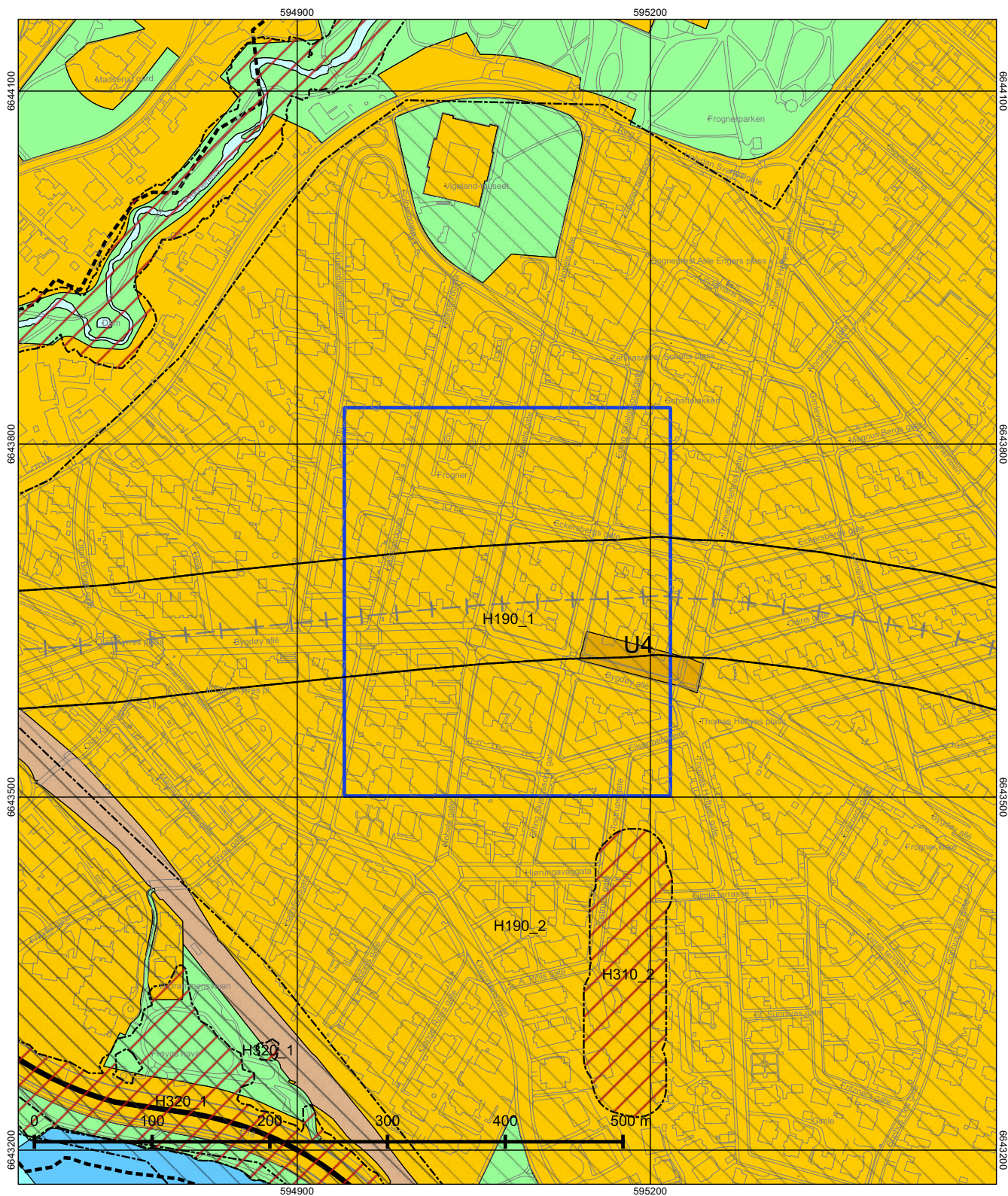


Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323353/ 86496593	Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV
Adresse: NOBELS GATE 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/654	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.08.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 323353/86496593
 Deres ref.: 40255/ LALI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Nobels gate 21 - Nabolaget Frogner - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	2 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	20 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	24 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	20 min 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	22 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

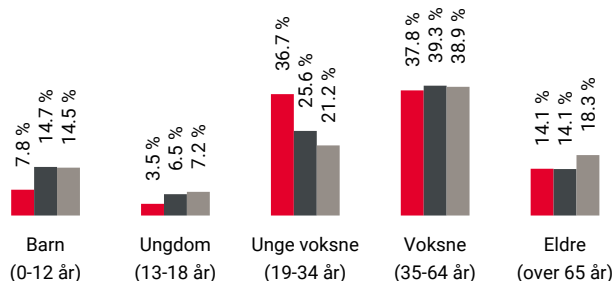
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	3 min 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Prix Bygdøy Allé	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



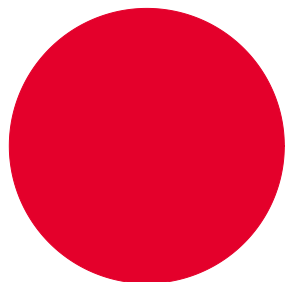
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	13 min
Tennis	1 km
Frogner stadion	14 min
Fotball, friidrett	1.1 km
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

Boligmasse



100% blokk

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

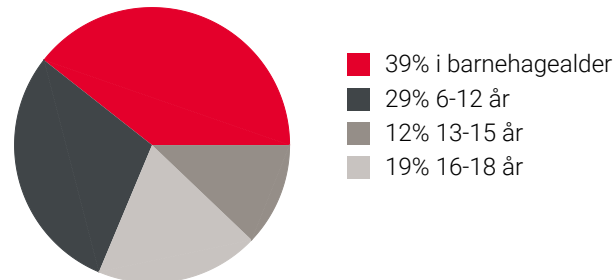
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tårnhuset	13 min
Apotek 1 Frogner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



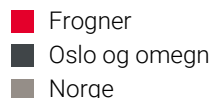
Enslig u. barn



Flerfamilier

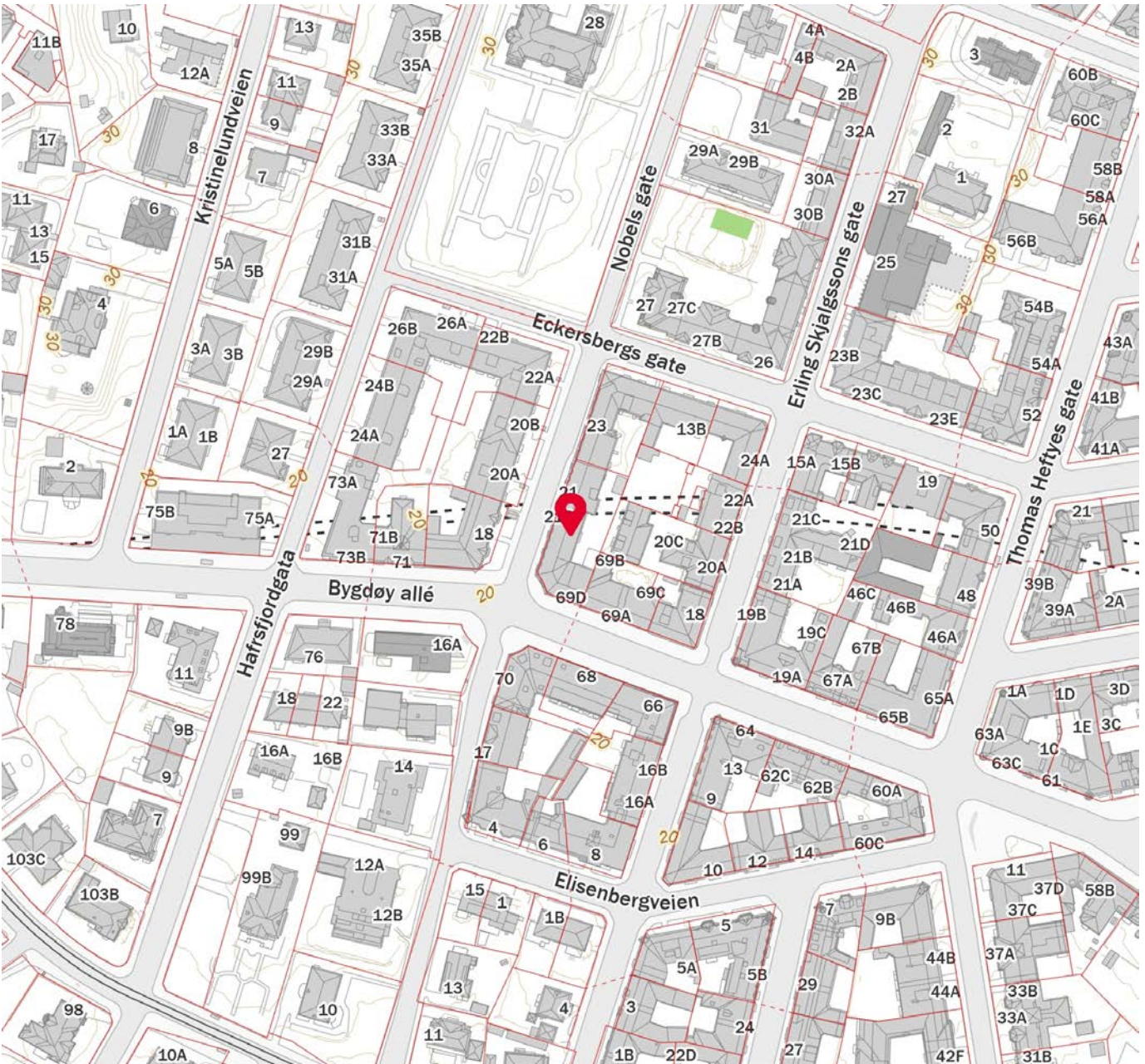
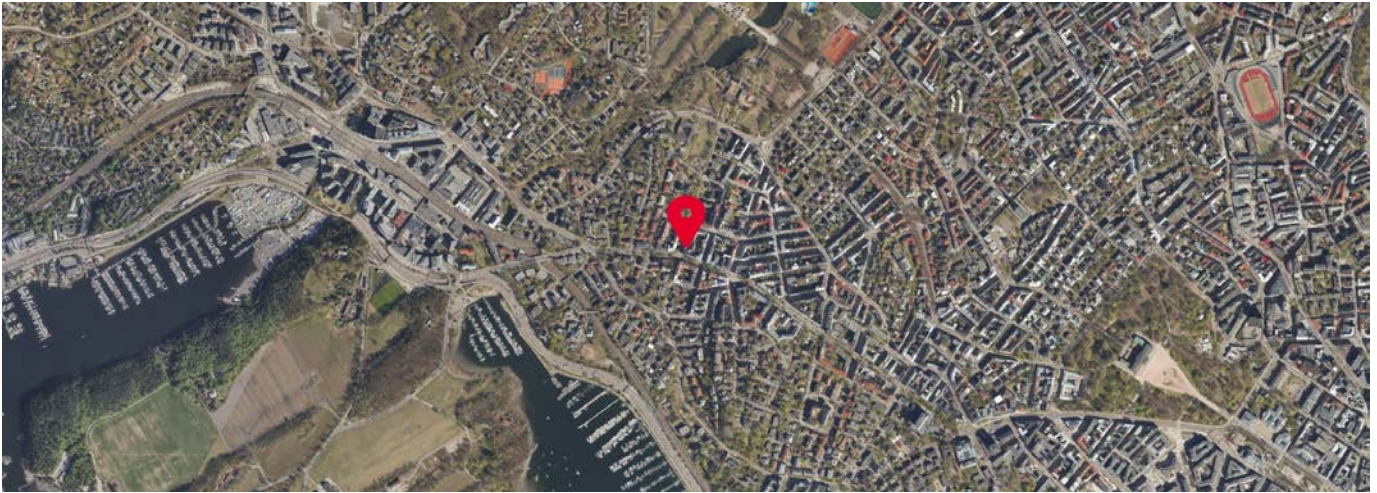


0% 56%



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nobels gate 21
0268 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Erik Lindgreen

Telefon: 906 22 510
E-post: lars-erik.lindgreen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre