VEDTEKTER
SAMEIET NOBELS GATE 18

Vedtatt i årsmøte den 20.03.18 i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65
Sist endret på ordinært årsmøte 09.03.2020

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Nobels gate 18 har forretningskontor i Oslo Kommune, og består av 2 næringsseksjoner og 40 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 212, bnr. 652 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG DISPSISJONSRETT

Seksjonen skal ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overhold bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler som er fastsatt av årsmøte.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i årsmøtet.

Seksjon nr. 1 er næringseiendom – med egen inngang – og har kun adgang til fellesarealer via fluktveier. Disse seksjonene har ikke lik nytte av tjenester og investeringer som er knyttet til drift og vedlikehold av inngang/oppgang/heis/vaktmestertjeneste etc., som øvrige seksjoner. Næringsseksjonene skal derfor svare for 11 % av sameiets utgifter.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved bruk av sameiets forsikring i forbindelse med skade på seksjon, skal seksjonseier betale egenandel regulert i henhold til polisens bestemmelse. Dersom forsikringen brukes til utbedring av skade som skyldes mangel, uaktsomhet eller mangelfullt vedlikehold i en annen seksjon skal egenandelen betales av eieren av den seksjon der mangelen eller uaktsomhet er påvist

§5
SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESARELER M.M.

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

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

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

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

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

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og foretningsfører for registrering.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 2 til 4 styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stedet, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiers felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.
Styrets årsrapport.
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Valg av styremedlemmer.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvatning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfest av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14
OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og foretningsfører plikter å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig frafall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha en autorisert revisor. Sameiet skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Men to tredjetalls flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
MISLIGHOLD

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

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

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2 tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Tilstandsrapport

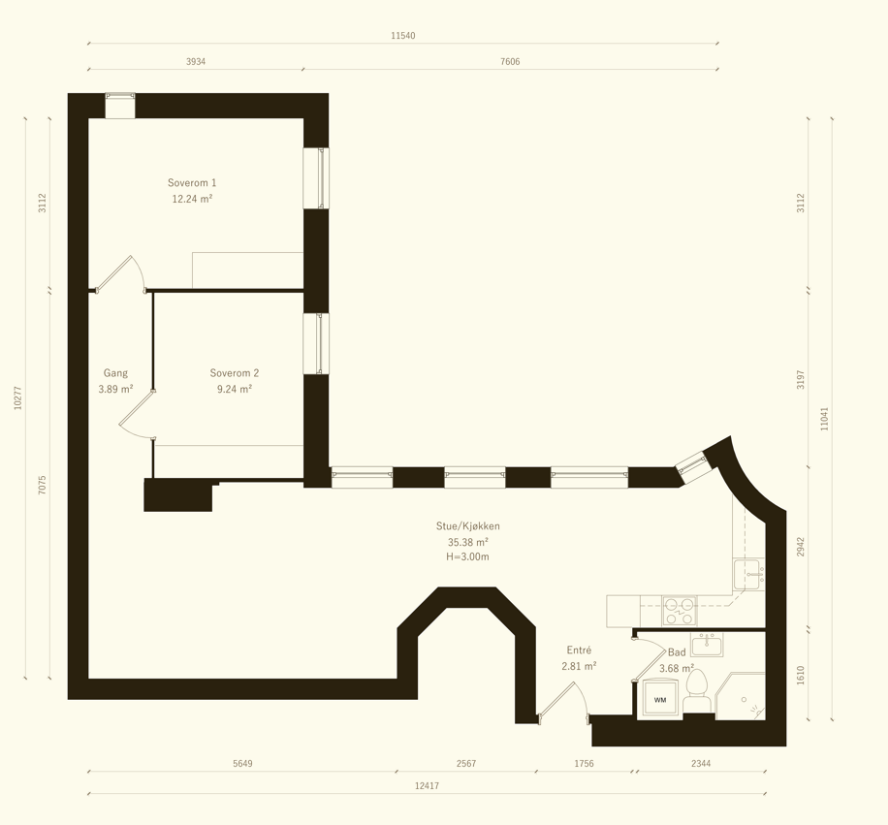
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Nobels gate 18, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 652, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2486 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SQ1646

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

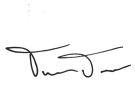
BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Nobels gate 18. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning:1905

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er det heis og trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0305

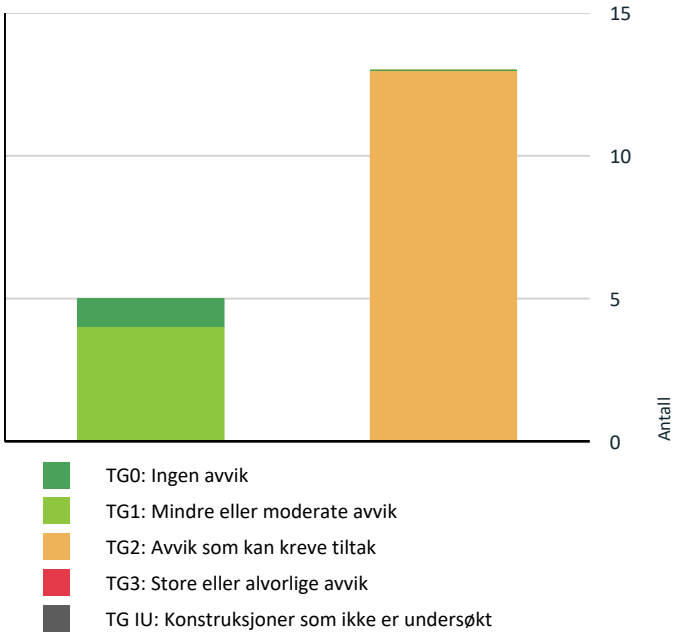
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning avviker fra byggetegning:
Soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

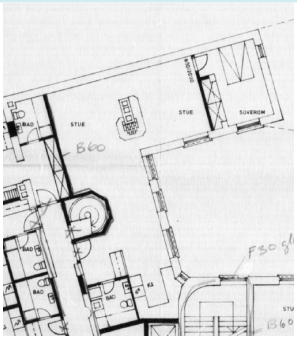
Leilighet H0305

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0305



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Produksjonsår

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør fra 1989 med brann- og lydklassifisering (B30/35dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.
Dør er noe vond å lukke, døren må låses da den åpner seg i ulåst stilling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.



Produktinformasjon

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Informasjon fra eier:
Det var omfattende fasaderenovering av bygget i 2023
Taket ble inspisert og malt i 2023
Styret kjenner ikke til umiddelbare vedlikeholdsbehov pr dags dato
Pipeløpet ble rehabilitert i 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med eikeparkett fra 2024 i stue, kjøkken, entre og gang. Gulv med furuparkett på soverommene (2007)
Vegger med malte gipsplater og malte pussede flater i stue, kjøkken, entre og gang. Malt glassfiberstrie soverom.
Himling med malte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

I følge eier er det parkett.
Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i takflater.
Det er registrert hakk/riper i parkett på det innerste soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig.



Riss i takflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 9 mm

Opplysninger fra selger: Undergulv i stue og kjøkken ble reparert og avrettet av Recover i 2024.

Målinger er utført i innerste soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 14 mm
Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er nivåforskjell mellom rom.

Konsekvens/tiltak

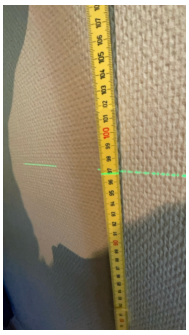
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i stue.

I følge eier kan det monteres ildsted i boligen.

Pipeløp er rehabilitert i 2009.

Årstall: 1905

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Ukjent.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

På bakgrunn av slukets type vurderes badet å ha en alder på over 25 år +.

I følge styreleder ble blokken totalrenovert i 1990.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i enkelte fliser. (opplysning fra selger: sprekkene i flisene har vært slik de er nå, dvs ikke utviklet seg, siden kjøp i 2017)
Det er stedvise skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.



Riss i fuger



Sprekker i fliser

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 15mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.
Overflater under dusjkabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt svakt fall på gulv i dusjsonen.
Det er påvist missfarging i fuger.
Det er registrert enkelte hakk i fliser.
Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

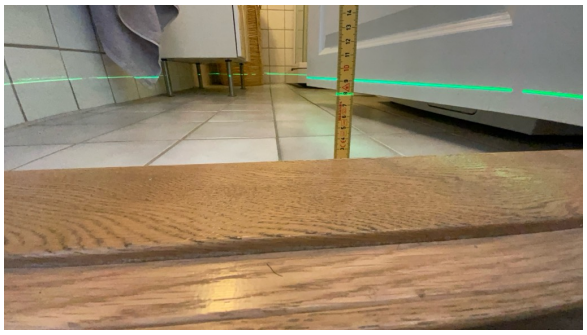
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold, det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

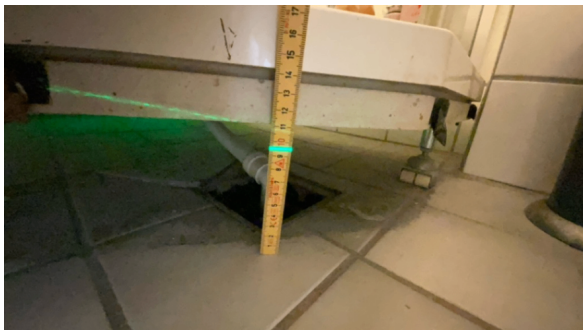
Hakk i fliser har hovedsakelig estetisk betydning. Utbedring utføres dersom ønskelig.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sprekker i flis

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Ukjent.
Vegger: Ukjent.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membran- og slukløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Det må påregnes tiltak i form av utskifting av membran- og slukløsning på sikt. Ved rehabilitering må det etableres ny membran/tettesjikt med tilhørende dokumentasjon i samsvar med gjeldende krav. Det bør monteres dusjkabinett hvor vann renner rett i sluk og utføres jevnlig oppfølging inntil rehabilitering av badet.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Tilstandsrapport



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med frittstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registrert at det drypper kondensvann fra vannrør til toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kondens på vannrør til toalett kan over tid føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon. Jevnlige undersøkelser og tiltak bør påregnes.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra oppgang.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Entrè.
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone, vær klar over dette.

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og stein (quarts) benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er i følge eier ikke lagt opp ny kurs til platetopp, det er da ikke krav til komfyrvakt.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventil i tak.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger bestående av kobberrør.

Interne stoppeventiler plassert i luke på bad, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Stoppeventiler

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom åpning av vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vindu i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler i stuen og de fungerer.

Tilstandsrapport

Det er varmekabler på badet.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, dokumentdato 18.04.2026.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det ble lagt opp til ny kurs ved oppussingen av kjøkkenet i 2024 (kilde: Recover ved prosjektleder Jonas Andersson) Dette er ikke beskrevet i samsvarserklæring.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i eiers botid: Arbeidsbeskrivelse: Skiftet kabel til lys på soverom. Flyttet lampe over sofa. Skiftet stikk til vaskemaskin på bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring fra tidligere eiere.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vær klar over at deler av anlegget er ujordet.



Sikringsskap



Kursoversikt

Elvia

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Mikkel Brunvatne Henriksen
Nobels gate 18
0268 OSLO

Saksnummer	5497092
Pinkode	1043
Dokumentdato	18.04.2026
Kontrolldato	20.11.2025
Målernummer	7359992897642185
Inspektør	Mohamed Eddamnat
Nettkunde	Mikkel Brunvatne Henriksen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.11.2025 i Nobels gate 18, etasje 03, leilighet 301, 0268 OSLO.
Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-14:00.** Husk å oppgi saksnummer 5497092.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Pål Magne Olsen

A

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

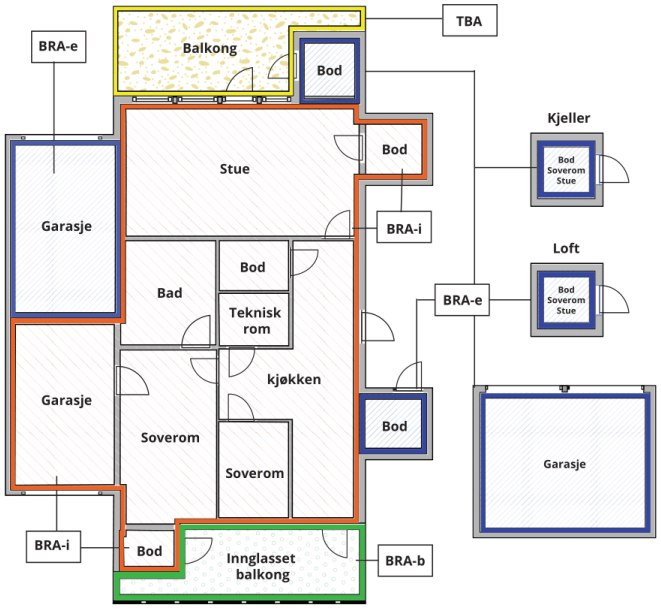
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0305

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	69			69	
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,99m

Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: H0305

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra byggetegning:
Soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Arbeid utført av Recover:
Reparasjon og avretting av gulv stue og kjøkken (2024)
Ny parkett stue og kjøkken (2024)
Nytt IKEA kjøkken med kvarts benkeplate (2024)
Alle overflater (vegger og tak) i gang, stue og kjøkken nymalt (2024)
Varmekabler stue (2024)
Det finnes dokumentasjon på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Mikkel Brunvatne Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	652		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nobels gate 18

Hjemmelshaver
Henriksen Mikkel Brunvatne

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	13.05.2026	
3	15.05.2026	
4	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
	23018

Nullstill

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	212	651					Oslo
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Nobels gate 18				0268	Oslo	

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Recover AS	995 761 440

Ansvarsrett erklært dato	26.10.24	**Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet**	☒ Ja	☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF)
	UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde
	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner (begrenset til omsøkt tiltak), TKL 2

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☐ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)

Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen: Dato

Type arbeider

Ferdigattest

☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

☐ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt

☒ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
23/12/2024		JONAS ANDERSSON

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA
aut. el-entreprenør

Mikkel Henriksen
Nobelsgt. 18
0268 Oslo

FAKTURA

Utbedret avvik ihht Hafslund/Infratekrapport.
Lukket avvik på rettemeldingssystem og rapportert inn til Hafslund.
Se samsvarserklæring for arbeidsbeskrivelse

Fakturanr. 28487
Fakturadato 14-04-2026
Kundenr. 25882
Ordrenr. 20260245

Vår ref. ..... Sindre Hjertner
Deres ref.. .....
Referanse. .....

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp
THORSM.PLATEPLUGG TPP 10XM4K 1 200203	79,00	1,00	79,00
Stikk. Elko 1054 IFPT	289,00	1,00	289,00
KOBL.BOKS 73 3 KL. PH. ELKO	90,00	1,00	90,00
MAGASINKLAMMER MTP-O-16 CASTOR	4,52	20,00	90,40
PR 500V 2X1,5/1,5 Q-REEL 75M K ABEL	79,00	4,00	316,00
Rapportarbeid - Hafslund / Infratek / Elvia	450,00	1,00	450,00
Servicebil	552,00	1,00	552,00
Samsvarserklæring/Dokumentasjon - Myndighetskrav	350,00	1,00	350,00
Elektriker - Arbeidstid - Inkl. reisetid - 10/04/2026 - SH - Skiftet stikk på bad. Flyttet lampe i stue. Lagt ny kabel til lys på soverom	1.100,00	2,00	2.200,00
Parkering 10/04/2026 - SH	1,00	40,00	40,00
Lærling - effektiv arbeidstid - 13/04/2026 - JG - Skiftet stikkontakt i bad. Flyttet lamoe i stue lengere fram. Og byttet kabel til skap lys.	490,00	1,00	490,00
Administrasjonsgebyr faktura	42,00	1,00	42,00

Momsfritt beløp: 0,00 - Momspliktig beløp: 4.988,40

Subtotal:	4.988,40
25,00% Mva:	1.247,10
Total NOK:	**6.235,50**

Beløpet innbetales til
KID-nummer: 2848738262
Forfallsdato: 22-04-2026
Kontonr.: 9053 08 10959

ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Svalbardveien 2B
0375 OSLO

NO 976576519 MVA
Foretaksregisteret
Kontonr.: 9053 08 10959

Tlf. 22609515
post@em.no
https://em.no/

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn:	Mikkel Henriksen
Kontaktperson	
Adresse:	Nobelsgt. 18
Postboks:	
Postnr/Sted:	0268, Oslo
Telefon:	97151093
E-post:	mikkelhen@gmail.com
Kundenr	25882

Anleggsandresse	
Firma/Navn	Mikkel Henriksen
Adresse:	Nobelsgt. 18
Postnr/Sted	0268, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	**Påbegynt dato**	**Avsluttet dato / Planlagt ferdig**
20260245	10-04-2026	10-04-2026

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Kontaktperson	
Adresse	Svalbardveien 2B, 0375, OSLO
Postnr/Sted	0375, OSLO
Telefon	22609515
Epost	post@em.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	976576519
Elvirksomhets-ID	

MEDLEM AV NELFO

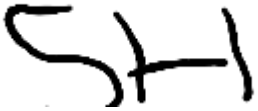
ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring		☐ Prosjektering ☑ Utførelse	
Utført i henhold til:	NEK 400: (Utgave): 2022		
	☑ Annet: (Beskriv norm):	Gjeldene forskrifter	
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Skiftet kabel til lys på soverom. Flyttet lampe over sofa. Skiftet stikk til vaskemaskin på bad.

MEDLEM AV NELFO	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Sindre Hjertner
Dato	10-04-2026
Signatur	Sindre Hjertner 

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn:	Mikkel Henriksen
Kontaktperson:	Anders Lauritzen
Adresse:	Nobelsgt. 18
Postboks	
Postnr/Sted	0268, Oslo
Telefon	97151093
E-post:	mikkelhen@gmail.com
Kundenr	25882

ANLEGGSADRESSE		
Firma/Navn:	Mikkel Henriksen	
Adresse	Nobelsgt. 18	
Postnr/Sted	0268, Oslo	
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
20260245	10-04-2026	10-04-2026

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS
Kontaktperson	Sindre Hjertner
Adresse	Svalbardveien 2B, 0375, OSLO
Postnr/Sted	0375, OSLO
Telefon	22609515
Epost	post@em.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	976576519
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	☐ NEK 400: (Angi utgave):	2022	
	☑ Annet: (Beskriv norm):	Gjeldene forskrifter	

RAPPORTENS OMFANG		
☐ Hele anlegget	☐ Anleggsdel	

	RISIKOVURDERING	Ja	Nej	Ikke aktuelt
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑	☐	☐
	Kommentar			

	VISUELL KONTROLL	Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.1	Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☑
	Kommentar			
2.7	Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.8	Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☑
	Kommentar			
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☑
	Kommentar			

....Fortsettelse fra forrige side :

	VISUELL KONTROLL	Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑	☐	☐
	Kommentar			

2.17	Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑	☐	☐
	Kommentar			
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☑
	Kommentar			

MÅLING/PRØVING		Ja	Nei	Ikke aktuelt	Verdi	
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑	☐	☐	0.12	Ω
	Kommentar					
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑	☐	☐	98	MΩ
	Kommentar					
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☑		Ω
	Kommentar					
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑	☐	☐		
	Kommentar					
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☑		
	Kommentar					
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☑		
	Kommentar					
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	☑	☐	☐		V
	Kommentar					
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	☑	☐	☐	Ingen verdi aktuell	
	Kommentar					
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☑	Ingen verdi aktuell	
	Kommentar					

GENERELT		Ja	Nei	Ikke aktuelt
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☑	☐	☐
	Kommentar			
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☑	☐	☐
	Kommentar			
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☑	☐	☐
	Kommentar			
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☑	☐	☐
	Kommentar			

MONTØR	
Navn	Sindre Hjertner
Dato	10-04-2026
Signatur	Sindre Hjertner 

KONTROLLERT AV	
Navn	Sindre Hjertner
Dato	10-04-2026
Signatur	Sindre Hjertner 

MEDLEM AV NELFO	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn	Mikkel Henriksen
Kontaktperson	
Adresse	Nobelsgt. 18
Postnr/Sted	0268, Oslo
Telefon	97151093
Epost	mikkelhen@gmail.com
Kundenr	25882

ANLEGGSADRESSE	
Firma/Navn	Mikkel Henriksen
Adresse	Nobelsgt. 18
Postnr/Sted	0268, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ANLEGG - KONTAKTPERSON				
	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
20260245	10-04-2026	10-04-2026

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS	
Kontaktperson	Sindre Hjertner	
Adresse	Svalbardveien 2B, 0375, OSLO	
Postnr/Sted	0375, OSLO	
Telefon	22609515	
Epost	post@em.no	
Nelfo medlemsnr		
Organisasjonsnummer	NO976576519MVA	
Elvirksomhets-ID		

ANLEGGSBESKRIVELSE				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	☐ NEK 400	(Angi utgave):	2022	
	☑ Annet	(Beskriv norm):	Gjeldene forskrifter	

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

ANLEGGSSIKKERHET			Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?		☐	☐	☑
	Kommentar				
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?		☐	☑	☐
	Kommentar				
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?		☐	☐	☑
	Kommentar				
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?		☐	☐	☑
	Kommentar				
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?		☐	☐	☑
	Kommentar				
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?		☑	☐	☐
	Kommentar				
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?		☐	☐	☑
	Kommentar				
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?		☑	☐	☐
	Kommentar				

RAPPORTENS OMFANG		
☐ Hele anlegget	☐ Anleggsdel	

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

ANLEGGSSIKKERHET		Ja	Nei	Ikke aktuelt
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☑
	Kommentar			
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	☐	☑	☐
	Kommentar			
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☑	☐	☐
	Kommentar			
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☑
	Kommentar			
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☑	☐	☐
	Kommentar			
* 1-13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☑
	Kommentar			
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑	☐	☐
	Kommentar			
* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☑	☐
	Kommentar			
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☑	☐	☐
	Kommentar			
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☐	☐	☑
	Kommentar			
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☑	☐	☐
	Kommentar			

....Fortsettelse fra forrige side :

KOMPETANSE		Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑	☐	☐
	Kommentar			

EVENTUELT		Ja	Nei	Ikke aktuelt
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	☐	☐
	Kommentar			
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	☐	☐
	Kommentar			

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Skiftet kabel til lys på soverom. Flyttet lampe over sofa. Skiftet stikk til vaskemaskin på bad.

RISIKOVURDERT AV

Navn	Sindre Hjertner
Dato	10-04-2026
Signatur	Sindre Hjertner 

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

EIER/BRUKER (VED BEHOV)

Navn	
Dato	Ingen
Signatur	

☐

○

○

Ingen

Ingen

Ingen

Valgmulighet 1 her

Husordensregler for Sameiet Nobels gate 18.
Vedtatt av styret Mars 2022

§ 1. Ro i leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager, plikter eier av leiligheten å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området i perioden 23:00 – 07:00, og helligdagsfreden må respekteres.

§ 2. Avfall.
Avfall kastes i egne søppelkonteinere.
Spesialavfall skal håndteres etter gjeldende retningslinjer, og ikke hensettes utenfor søppelkontainere. Det er ikke lov å plassere søppelposer i fellesarealer. Avfall fra rehabiliteringsarbeid skal håndteres uten å skade eller oppta plass i fellesarealer.

§ 3 Rehablitering/Oppussing:
Større arbeider i forbindelse med rehabilitering, oppussing og lignende skal på forhånd varsles til Styret og til naboer.
Det skal samarbeides om gode rutiner for å ivareta fellesarealer (heis, innganger, korridorer osv) i forbindelse med inn/ut-transport av varer og materialer.
Ved behov pålegges eier å avstøve eller rengjøre fellesarealer løpende.
Plassering av avfall (Isekk eller lignende) skal koordineres med Styret – og kan kun plasseres kortvarig på utearealer/fortau for å unngå betydelige bøter.
Arbeidene skal i all hovedsak kun foregå i tidsrommet 07:00 – 17:00 på hverdager.

§ 4. Verandaer.
Ved grilling på veranda skal kun elektrisk eller gassgrill benyttes. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill.

§ 5.Fellesarealer.
Sykler skal fortrinnsvis plasseres i den enkeltes bod, men styret har plassert ut sykkelstativ på avsatt plass i
bakgård, som kan benyttes.

§ 6. Dyrehold.
Det er tillatt med husdyrhold så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.
Lufting av husdyr i fellesarealer som bakgård og terrasser er ikke tillat.

§ 7.Fellesareal og grøntanlegg.
Det er ikke tillatt å foreta endringer i/på/med ting som berører fellesarealene uten styrets samtykke. Bygningsmaterialer skal ikke oppbevares i fellesarealer.

§ 8. Feil og mangler ved fellesareal.
Når beboer oppdager ting ved fellesareal som sannsynligvis må utbedres av håndverkere, plikter beboer å varsle styret før håndverker bestilles. Hvis beboer bestiller håndverker uten styrets godkjenning, kan beboer risikere å
måtte betale dette selv.

§ 9.Skadeansvar.
Eier av leilighet vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres sameiet av leilighetens eier, eller hans/hennes familiemedlemmer, besøkende eller leietaker.

§ 10. Brudd på Husordensreglene
Brudd på husordensreglene vil først bli en sak mellom den enkelte beboer/ seksjonseier og styret. Dersom dette ikke fører frem, vil saken bringes videre til eiendommens forvalter.

§ 11.Utleie / overlating av bruk.
Seksjonseierne skal varsle styret ved fremleie/utlån av sin seksjon og opplyse om navn og kontaktdata til beboer – dette begrunnes med felles sikkerhet.
Utleier plikter også å informere leietaker om Sameiets Husordensregler – og tilsvarende informere om rutiner for brannalarm.

§ 12. Gyldighet og anvendelse.
Husordensreglene har gyldighet sammen med vedtektene for sameiet samt øvrige vedtak gjort i sameiermøte.

§ 13. Endringer.
Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til sameiets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinært sameiermøte. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

Mars 2022
Styret i Sameiet Nobels gate

Nabolagsprofil

Nobels gate 18 - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- 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	16 min 1.4 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	16 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

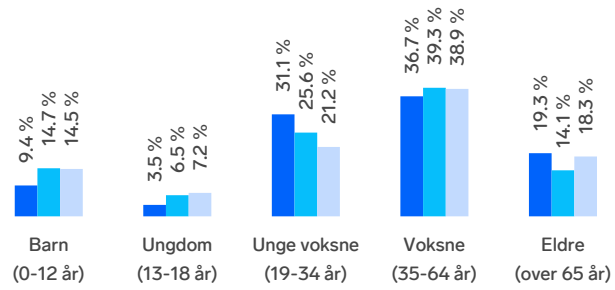
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	4 min 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Prix Bygdøy Allè	4 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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

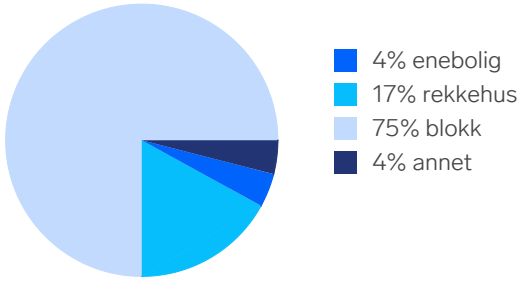
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	12 min 1 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	13 min 1.1 km
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

Boligmasse



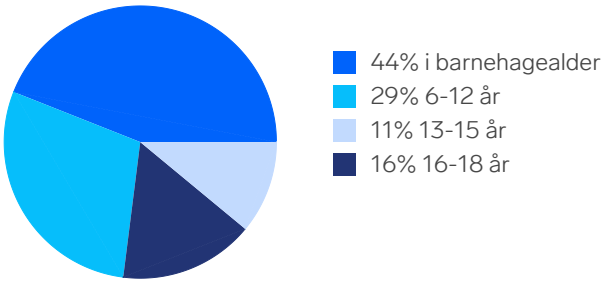
«Liker naboene, grøntarealet og at det er lite kriminalitet.»

Sitat fra en lokalkjent

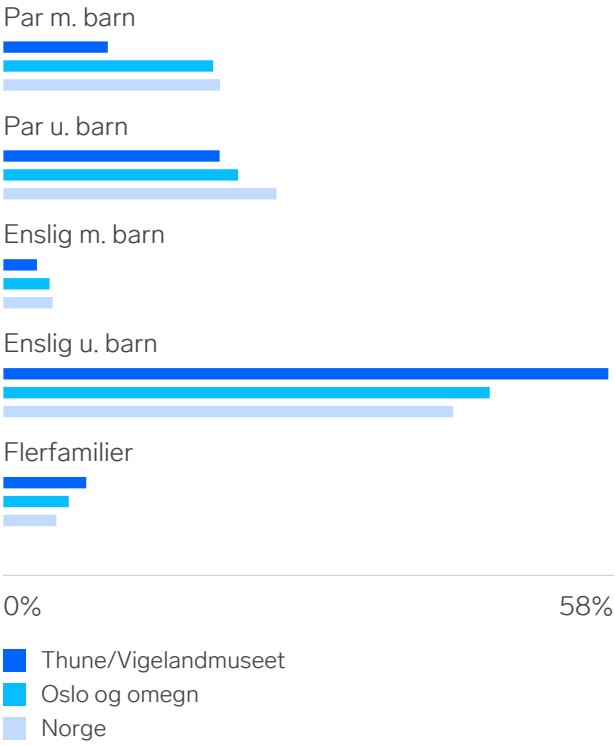
Varer/Tjenester

Tårnhuset	11 min
Apotek 1 Frogner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



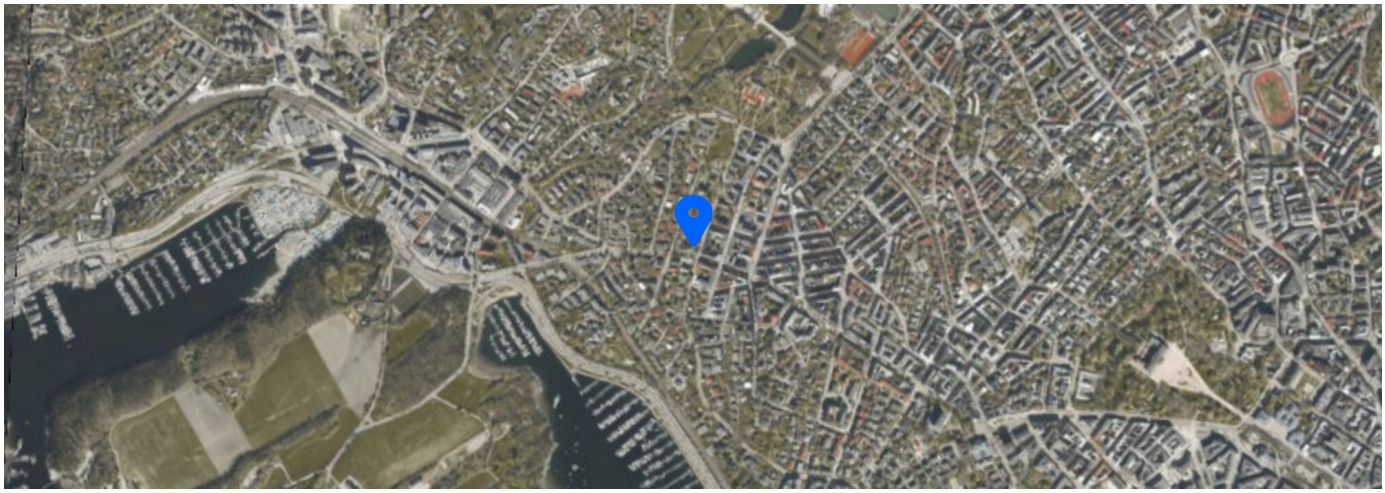
Familiesammensetning

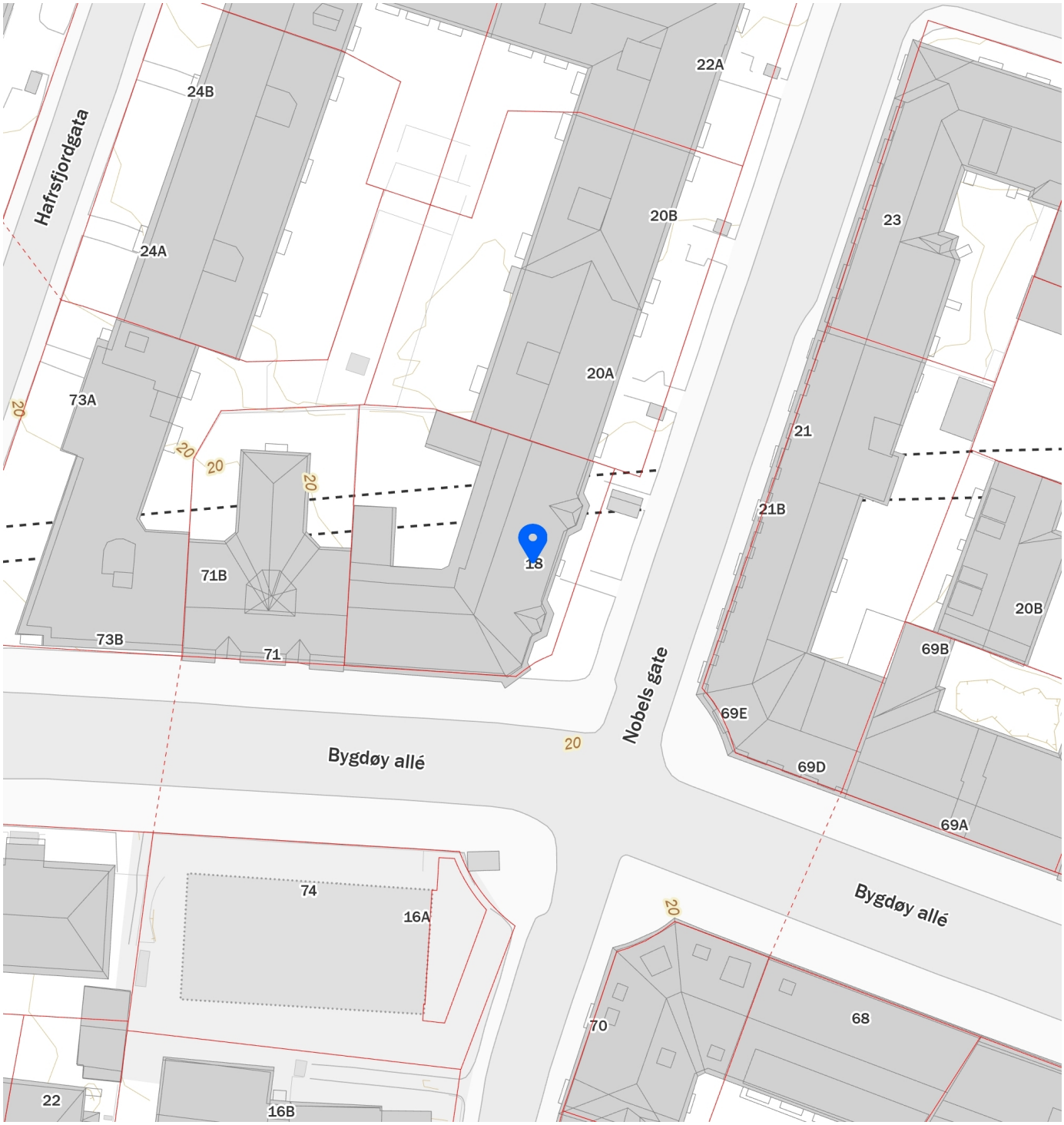


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260273
Addresse	Nobels gate 18		
Postnr.	0268	Sted	OSLO
Selgers navn	Mikkel Brunvatne Henriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7657488

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprekk over to fliser

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av oppvaskmaskin, ny vask og armatur. Aquastop kjøkken (rørlegger via Recover) (2024)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette er samsvarserklæring fra Recover etter forsikringssak i 2024

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia utførte kontrollen. Saksnummer: 5497092

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

To små avvik ble utbredret av Elektrikeren Majorsuta

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Mikkel Brunvatne Henriksen*

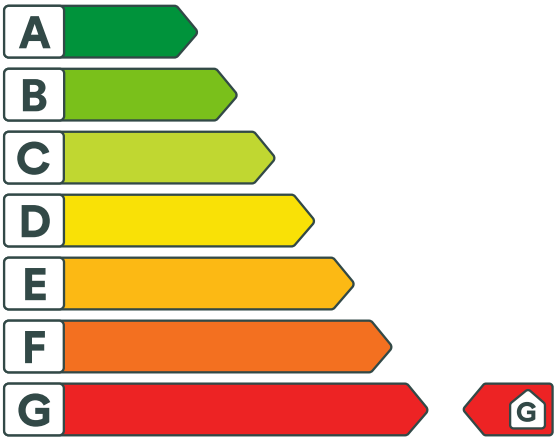
Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Nobels gate 18, 0268 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297426**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80503571**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **652**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **342,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 656 kWh**

Nobels gate 18, 0268 OSLO

Detaljering

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

Nobels gate 18, 0268 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1287
SAMEIET NOBELS GATE 18

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NOBELS GATE 18

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1287

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NOBELS GATE 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henning Edin Lyche er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025..pdf
2. 1287 Revisjonsberetning.pdf
3. 1287 Styrets rapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Rakel Ludviksen og Albert Freland stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

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

- Albert Freland
- Rakel Helen Ludviksen

SAMEIET NOBELS GATE 18
ORG.NR. 993 039 314, KLIENTNR. 1287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 919 349	1 847 940	1 884 000	1 911 455
Andre inntekter	3	12 101	153 446	0	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 931 450**	**2 001 386**	**1 884 000**	**1 912 455**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-8 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 222	-9 285	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-130 305	-125 295	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-19 105	-6 187	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-457 955	-782 727	-208 000	-230 340
Forsikringer		-283 874	-218 252	-260 000	-291 200
Kommunale avgifter	8	-361 865	-330 537	-383 550	-402 600
Energi/fyring	9	-138 695	-127 977	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 772	-112 703	-114 000	-117 420
Andre driftskostnader	10	-172 690	-144 863	-141 000	-144 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 781 763**	**-1 949 106**	**-1 526 550**	**-1 585 560**
DRIFTSRESULTAT		**149 688**	**52 280**	**357 450**	**326 895**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 696	6 085	0	0
Finanskostnader	12	-217 971	-229 987	-224 000	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-213 275**	**-223 903**	**-224 000**	**-203 000**
ÅRSRESULTAT		**-63 587**	**-171 623**	**133 450**	**123 895**
Overføringer:					
Udekket tap:		-63 587	-171 623		

SAMEIET NOBELS GATE 18
ORG.NR. 993 039 314, KLIENTNR. 1287

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 274	39 764
Forskuddsbetalte kostnader		14 056	73 009
Driftskonto OBOS-banken		280 643	277 887
Sparekonto OBOS-banken		15 936	15 399
SUM OMLØPSMIDLER		**315 909**	**406 059**
SUM EIENDELER		**315 909**	**406 059**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 951 668	-2 888 081
SUM EGENKAPITAL		**-2 951 668**	**-2 888 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 031 287	3 088 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 031 287**	**3 088 284**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 885	32 459
Leverandørgjeld		191 820	167 666
Påløpte renter		1 121	1 231
Annen kortsiktig gjeld	15	4 465	4 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**236 291**	**205 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**315 909**	**406 059**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2026
Styret i Sameiet Nobels Gate 18

Øivind Harald Berg /s/ Albert Freland /s/ Rakel Helen Ludviksen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 745 777
BOD + strøm	62 400
RiksTV	13 920
Internett	97 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 919 349**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Egenandel	9000
IF Refusjon	1 201
Nøkler	1 000
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 101**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 222
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 222**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-278 875
Drift/vedlikehold VVS	-6 694
Drift/vedlikehold elektro	-14 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 286
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 064
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-457 955**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-269 791
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-91 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-361 865**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-138 695
SUM ENERGI / FYRING	**-138 695**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 399
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 851
Vaktmestertjenester	-8 004
Renhold ved firmaer	-117 001
Andre driftskostnader	-4 517
Andre kontorkostnader	-17 782
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 942
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-172 690**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	864
Renter av sparekonto i OBOS-banken	537
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 193
Andre renteinntekter	1 102
SUM FINANSINNTEKTER	**4 696**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-217 700
Renter på leverandørgjeld	-271
SUM FINANSKOSTNADER	**-217 971**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	311 716	
Nedbetalt i år	56 997	
		-3 031 287
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 031 287**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-4 430
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 465**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NOBELS GATE 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELS GATE 18.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WAXE4-BP1XP-5MA4M-TUM1X-I7O2N-H5D6Y

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet 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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WAXE4-BP1XP-SMA4M-TUM1X-I7O2N-H5D6Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets arbeid 2025

Styret har kommunisert via tlf, mail – og møter.
Utover mer «ukentlige» oppgaver (postkasseskilt, bestilling materiell til vaktmester, besvarelse av sp fra eiendomsmeglere ved salg osv.) var hovedfokus i 2025:

Brannalarm – stor service og oppgradering. Skifte av sentral – til oppdatert standard. Fremtidige utbygninger og sensorskifter kan utføres trådløst.

Utemøbler – innkjøpt bord + stoler til bakgård + nye sittegrupper begge fellesterrasser.

EPS Fuktsikring (elektroosmose-anlegg) installert i innervegg u-etg mot B Alle for å stoppe fuktgjennomtrekk fra gateplan inn i grunnmur.

Installert service-dør/vegg for ekstern tilgang til heisteknisk rom u-etg, Nødvendig areal utlånt fra næringsseksjon.

Vedlikehold div utgangsdører: Skiftet ut dør til grunnplan nødtrapp syd/ø. Vedlikehold dørene til terrassene, skiftet lukkere etc

Defigo dørcalling – fremforhandlet utvidet forsikringsavtale (hærverk) og montert sikkerhetsramme (bekostet av leverandør)

Div falske brannalarm utløst av seksjon eid av Oslo Kommune/BBY er fulgt opp – og ansvar passert i forhold til kostnader og fremtid videre.

Feil H-Nr register er rettet (dør til alle seksjoner, bod-merking, postkasseskilt, el-tavler.).

Krav fra Nobels gt 20 – via bl a Storebrand forsikring – ang lakkskadet bil parkert under gren av tre på vår eiendom (sevje/kvae fra tre). Kravet avvist med klar juridisk begrunnelse fra oss– og etter omfattende kommunikasjon er sak avsluttet, - uten konsekvenser for vårt SE.

Agenda 2026

Styret forbereder for mulig salg - – alternativt videre utleie av – **et separat areal/rom i 1 etg.**
Er under utleie til H0101 – og vil vurderes videre. Ved konkret endring avtale eller salg – vil dette bli forhåndsinformert om til alle seksjonseiere for respons og tilslutning.

Våtrom/VVS-utfordringer:
Styret har bistått ved tilfelle av lekkasjer fra baderomgulv.
De fleste baderom på vår adresse er ikke renovert siden 1989-90 – da eiendommen ble ombygd for appartements-utleie.
Dvs at de fleste baderom er betydelig over normsatt «bruksdato».
Ved lekkasje og vannskade vil forsikring og annet bli avkortet når det påvises **manglende vedlikehold av baderomgulv, membran, gulv, varmekabler, baderomvegger, armaturer etc.**
I flg Eierseksjonsloven – og også vårt Sameiets vedtekter – påhviler ansvar for utskiftning og vedlikehold av våtrom direkte på seksjons-eier.
Mrk at ved salg av seksjon vil eier være pålagt en tilstandsrapport som vil avdekke grad av behov for våtrom-renovering. Dvs verditap for selger.
Styret har god kontakt med snekker/entreprenør som utfører en - etter vår oppfatning - trygg kvalitet til en fornuftig (fremforhandlet) pris – og vi formidler gjerne kontakt.

Agenda 2026 forts -

Avløp, sluk og varm/kaldt-vann:
Med formål å avdekke generell status for spesielt avløp baderom – vil det bli igangsatt en undersøkelse utført av vår rørlegger for inspeksjon og staking sluk – og testing blandebatterier for v/k vann.
Av kostnadsbesparende årsaker vil det i første omgang undersøkes status for de 8 seksjoner som i 2022 meldte om – og fremdeles opplever – problem når v/k-vann skal tappes. Vi håper å kunne avdekke mer informasjon om denne problemårsak nå – samtidig som vi oppnår en god indikasjon på hvordan sluk/avløp fungerer i et mindre utvalg enheter.

Aktuelle seksjoner er:
0208
0308
0402
0408
0409
0506
0507
0509
Styret vil informere direkte til seksjonseiere for nærmere avtale i løpet av April.

Lås-system for hovedinngang og fellesarealer:
Dessverre er det registrert uønsket trafikk i våre felles arealer. Det er frastjålet gjenstander fra boder og andre arealer – og deler av gangområder og kjeller-rom har blitt tilgriset.
Det virker som om noen systemnøkler har kommet på avveie over tid – dvs at uvedkommende kan ha skaffet seg tilgang til ytterdørene – dette kan være bl a et resultat av en del kort-tidsutleie.
Styret har arbeidet med å se på løsninger/bytte av lås-system osv.
Foreløpig konklusjon er at vi har ambisjon om å installere iLOQ smart-system for våre 9 fellesdører (inngang ,bakgård, branntrapper, bod-arealer).
Hver seksjon vil få tildelt 2 nøkler ferdig kodet – og dedikert kun for aktuell seksjon. Flere nøkler kan kjøpes ved behov. Tapt nøkkel vil enkelt kunne slettes ut av systemet. Via en styringsplattform vil vi også kunne spore hvilke nøkler som er anvendt når/hvor – i forhold til f eks innbrudd boder .
Systemet/nøkkelen kan også installeres på inngangsdør til hver leilighet – dette vil tilbys over en prisavtale.
Systemet er batteri og strømløst.(lades ved friksjon fra nøkkel)
Kostnad for installasjon av iLOQ vil bli lagt til fellesutgifter periodisk tilsvarende tv/BB. Pris for iLOQ vil utgjøre ca kr 4o pr seksjon pr mnd i 5 år.
Installasjonen beregnes utført i April.
Informasjon/brosjyre iLOQ vil bli lagt ut på Vibbo innen kort tid.

Mvh Styret i SE Nobels Gate 18

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.26
Selskapsnummer: 1287 **Selskapsnavn:** SAMEIET NOBELS GATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Regine Eriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henning Edin Lyche er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Albert Freland

☐ Rakel Helen Ludviksen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim