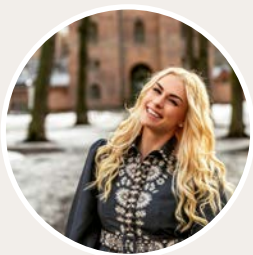


The image shows a bright, modern kitchen and dining area. On the left, a dark wood kitchen island with a white countertop features a sink and a range hood. A large window in the center provides a view of greenery outside. A wooden dining table with chairs is set in front of the window. A chandelier hangs from the ceiling, and a built-in bench with cushions is on the right. The room has light-colored walls with decorative crown molding and a wooden floor.

aktiv.

Norbygata 50A, 0187 OSLO

**Rålekker, kvadratsmart og
moderne 2-r. i enveiskjørt gate -
Klassiske detaljer som stukkatur,
rosett og god takhøyde!**



Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 23 733,-
Omkostn.: Kr 100 670,-
Total ink omk.: Kr 4 074 403,-
Felleskostn.: Kr 3 658,-
Selger: Vetle Hegg Grimstad
Sidney Louise Lange

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1889
BRA-i/BRA Total 34/36 kvm
Tomtstr.: 407.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 245
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1002250213

Rålekker, kvadratsmart og moderne 2-r. i enveiskjørt gate - Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og

Velkommen til Norbygata 50A! Her bor du flott til i en enveiskjørt gate, sentralt i byen med gangavstand til alle byens fasiliteter. Kort vei til buss, trikk og t-bane som tar deg i alle byens retninger. Bjørvika/Sørenga er også rett i nærheten, og byr på herlig sommeridyll.

Høydepunkter:

- Rålekker og moderne 2-roms selveierleilighet
- Svært innbydende og moderne standard med klassisk preg hvor du kan flytte rett inn
- Bl.a. stukkatur, rosett og god takhøyde
- Store vindusflater som byr på rikelig med naturlig lys og et grønt utsyn
- Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken for et stort sosialt allrom
- Romslig soverom med hotellfølelse, vendt mot rolig bakgård
- Leiligheten ligger i høy 1. etg.
- Plassbygd skapseng i stue, perfekt for å skape et ekstra soverom v. behov



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m²

1. etasje

BRA-i: 34 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

407.8 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en tilbaketrukket bygård i en rolig sidegate midt i bykjernen.

Området er perfekt for deg som ønsker å bo stille, men sentralt i Oslo, med kort vei til alt hovedstaden har å by på!

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike butikker, restauranter, kaféer og utesteder, samt et svært godt utvalg av kollektivtransport. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Botanisk hage, Grønland Bazar, Bjørvika, Munch Brygge, Tøyen Torg og Oslo Sentralstasjon.

Nærområdet er i svært positiv utvikling. I Urtegata kommer snart det storslåtte Urtekvartalet, som fylles med restauranter, kafeer, og nye arbeids- og studieplasser innenfor kreative næringer, kultur og tech. Se www.urtekvartalet.no for mer

informasjon.

Nærområdet byr på en rekke koselige kaféer og restauranter som Oslo Mekaniske Verksted, Vintage Kitchen, Olympen, Pigalle, Dattera til Hagen, Papegøye (Neongrut) og Golden Chimp. På Grønland finner du blant annet vinmonopol, apotek, post og matbutikker. For den matglade finner du de landets mest spennende frukt- og grønnsaksbutikker i dette området. I tillegg er det flere dagligvarebutikker som Kiwi, Extra, Rema 1000 og Meny i nærheten, samt søndagsåpen Bunnpris rett ved leiligheten.

Grønlands Torg og Tøyen Torg ligger noen minutter unna med et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

Gangavstand til det yrende livet på Grünerløkka med et drøss av populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, og flere unike forretninger på rekke og rad.

Akrobaten Gangbro knytter Grønland sammen med det spennende nye området i Oslo med Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Havnefronten har vært i sterk utvikling de siste årene med Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og det nye Munchmuseet. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga er allerede et populært mål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Flotte tur og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Botsparken, Middelalderparken, Vålerengaparken, Tøyenparken og Kampen park finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum og Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer som vinter.

For den aktive har man et godt utvalg som Sats Bjørvika og Fresh Fitness Grønland. Ved Klosterenga og på Caltexløkka finnes det baner som blir aktivt brukt til fotball, slåball, basket o.l. På Rudolf Nilsens plass gjøres fotballbanen om til skøytebane om vinteren. Nye Jordal Amfi med parkanlegg har åpnet, og det nye Tøyenbadet skal stå ferdig i løpet av 2024.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjo og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen. Velkommen til Gamle Oslo hvor endringer skjer stadig vekk og hever bydelen opp til nye høyder!

Godt kollektivtilbud i området med kort vei til offentlig kommunikasjon blant annet trikk, buss og T bane, samt gangavstand til Oslo Bussterminal og til Grønland T banestasjon, samt til Oslo S / Karl Johans gate.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Navn - Alderstrinn - Avstand

Mosaikk Urtehagen - 3–5 år - 1 min (0.1 km)

Grønland Urtehagen - 0–5 år - 3 min (0.2 km)

Breigata barnehage - 1–5 år - 4 min (0.3 km)

Barneskoler (1.–7. trinn)

Skolenavn - Avstand

Vahl skole - 6 min (0.5 km)

Tøyen skole - 8 min (0.6 km)

Lakkegata skole - 11 min (0.9 km)

Ungdomsskoler (8.–10. trinn)

Skolenavn - Avstand

Sofienberg skole - 15 min (1.3 km)

Jordal skole - 17 min (1.4 km)

Videregående skoler

Skolenavn - Avstand

Hersleb vgs - 8 min

Elvebakken vgs - 12 min (1.0 km)

Skolekrets

Norbygata 50A sogner til Vahl skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km

Buss fra Norbygata (Linje 5N, 60) 0.1 km

Trikk fra Nybrua i Storgata (Linje 11, 12, 17, 18) 0.7 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger generelt rehabilitering av utvendig fasade. Utvendig gavlvegg mot sydøst (mot parkeringsplass) har stedvis vesentlige sårskader i dels åpen teglsteinsvegg i nedre del av fasadeliv, tilstøtende til aktuell leilighet (s.nr 2), se punkt innvendige vegger.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og lokale sprekkdannelser i utvedig fasadeliv.

Det fremkommer ikke gjennomførte radonmålinger utført i privatregi i leiligheten eller i regi av sameiet i henhold til eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktpåvirket servantskap - svelling av front på skuff.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad utført i 2017 av tidligere eiere. I 2023 av forrige eier ble det gjort noe arbeid i forbindelse med en kobling i vask.

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktig kjeller ettersom det er en gammel bygård - se tilstandsrapport.

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

Ja.

Beskrivelse: Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

Ja.

Beskrivelse: Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

Ja.

Beskrivelse: Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet termostat på bad i 2025 (vennetjeneste av elektriker). Montert vegg Lampe i stue (vennetjeneste av elektriker). Montert ledstriper i spiler på soverommet (vennetjeneste av elektriker). Rengjort og byttet ventilasjonsvifte på taket (godkjent ventilasjonsfirma).

Arbeid utført av: Usikkert da det er før vår tid i sameiet.

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

Ja.

Beskrivelse: Loftet er bygget ut til leiligheter. Dette var før vår tid i sameiet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Det regner vi med, men vi besitter ingen dokumentasjon på dette.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja.

Beskrivelse: Styret har snakket om at grunnen til at fasaden mot parkeringsplassen ikke er gjort noe med tidligere, er fordi det har vært knyttet noe usikkerhet til om denne tomten skal bebygges eller ikke. Så vidt oss bekjent er det ikke regulert for bolig el. der.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er utført tilstandsvurdering og gjort noen målinger i forbindelse med fuktinntrenging på soverommet. Se tilstandsrapport.

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

Ja.

Beskrivelse: Styret planlegger å gjennomføre rehabilitering av fasade mot parkeringsplass.

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktig kjeller.

Tilleggs kommentar:

- Noe trekk fra vinduer på soverom.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entré, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og soverom.

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører

Vinduer fra 1992 har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette gir økt risiko for punktering av glass og behov for mer vedlikehold.

Dør mot fellesareal har slark mellom dørblad og karm, noe som medfører dårligere lyd- og varmeisolasjon.

Anbefalt tiltak: Utskiftning av vinduer bør vurderes på sikt.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Tilstand: Skjevheter målt i entre – ca. 1,4 cm over en lengde på 1,2 meter. Dette er over det som anses som normalt for gulv.

Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men skjevheten er notert som et avvik.

- Vannledninger

Hovedstoppekraner er vanskelig tilgjengelig i kjeller.

Leiligheten har egne stoppekraner, men disse ble ikke testet.

Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frostfare.

Anbefalt tiltak:

Vurder å montere hovedstoppekran inne i leiligheten.

Isoler vannrør i kjeller for å redusere frostfare.

Generelt anbefales utbedring av de nevnte forholdene.

- Elektrisk.

Ikke gjennomført kontroll siste 5 år.

Mangler kursfortegnelse i sikringsskap.

Ingen samsvarserklæring fremvist for el-arbeid etter 1999.

Forenklet visuell kontroll, ingen faglig el-tilsyn.

Tiltak:

Gjennomfør el-kontroll av godkjent elektrovirksomhet.

Etterspør samsvarserklæringer og oppdater kursfortegnelse.

- Ventilasjon.

Unormalt kraftig avtrekk på bad. Høy støy og varmetap.

Ingen avtrekksventil på kjøkken (avtrekk via ventilator i stue).

Blendede tilluftsventiler i soverom. Manglende ventilasjon.

Ingen luftespalter i vinduer.

Tiltak:

Balanser ventilasjonsforhold.

Gjenopprett tilluft der det mangler.

Vurder installasjon av luftespalter i vindu.

- Våtrom: Bad/WC.

Fall til sluk fungerer, men er ikke i henhold til forskriftskravet 1:50 stedvis i dusjsone.

Terskelhøyde er målt til ca. 2,5 cm.

Tiltak:

Ingen akutt risiko, men fallforhold bør vurderes ved fremtidig renovering.

Innbo og løsøre

Selger opplyser følgende:

- Sofa medfølger
- Hylle-/bokhylleløsning i stue medfølger
- De to sitteputene i sittegruppen på kjøkkenet medfølger

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Selger opplyser følgende:

"Alt av hvitevarer skal medfølge leiligheten ved salg".

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger opplyser at det er stor parkeringsplass som nærmeste nabo - rett ved siden av.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Skadeforsikring AS

Polisenummer

16893579

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad. Ny termostat for varmekabler er montert i 2025.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"På ett år har strømforbruket vårt vært på 14 500 kr. Det tilsvarer et månedlig gjennomsnitt på ca. 1200 kr."

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er ikke estimert eiendomsskatt for seksjonen pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 876 894

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 507 574

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

1/3 Felleskostnader flat kr 1 289,00

2/3 Felleskostnader flat kr 1 631,00

Tv/internett likt fordelt pr leilighet kr 272,00

Felleskostnader strøm, etter brøk kr 313,00

Vask oppgang, for de som er med kr 153,00

Dagens felleskostnader: kr 3 658,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 658

Andel Fellesgjeld

Kr 23 733

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.01.2025

Andel fellesformue

Kr 5 588

Andel fellesformue dato

24.01.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Norbygata 50

Organisasjonsnummer

984001177

Om sameiet

Sameiet har totalt 11 leiligheter.

Pågående arbeid i sameiet hentet fra årsbretning:

5. Orientering om arbeid på yttervegg mot parkeringsplassen (Vedlagt befaringsnotat fra Murbyen Oslo)

Styreleder orienterte om behovet for renovasjon av yttervegg mot parkeringsplass og prosessen med å hente inn anbud. Styret ønsker å få 3-4 tilbud på jobben og vil vurdere beste alternativ. Det er usikkert når arbeidet vil gjennomføres ettersom leverandører har kø på ulike jobber. Det er sannsynlig at arbeidet kan gjennomføres etter sommeren eller til våren.

Vedtak: Orientering tatt etterretning.

6. Vedtak om finansiering av arbeid med yttervegg (lån eller innbetaling fra eiere)

Det foreligger per dato ikke et tilbud på jobben som er valgt, og det er dermed vanskelig for eiere å ta standpunkt til saken, før konkret pris ligger til grunn. Det ble derfor foreslått å utsette saken til konkret tilbud er valgt. Det vil da kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Sak utsatt.

Kommentar fra styreleder ang. arbeider:

"Vi planlegger rehabilitering av veggene ut mot parkeringen - det er ikke vedtatt hvordan vi gjør finansiering - eller hvem vi velger til arbeidet (og dermed kostnaden) - det vil bli opp til årsmøte å bestemme. Mulig finansiering kan være kontobeholding+betaling fra hver enhet, eller ved lån+betaling for hver enhet f.eks. regner med kostnaden vil ligge på rundt 300 000 totalt."

Lånebetingelser fellesgjeld

BANK: DNB

Beløp: 839.060,-

Løpetid: 15 år

Antall terminer: 179

Nominell rente: 8,6% p.a.

Effektiv rente: 9,213% p.a.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett er innhentet. Oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

§ Dyrehold.

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å begrense dyrets ferdsel på fellesområder. Dette kun hvis det er beviselig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

SB1 Sør-Norge Forvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 245, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/245/2:

01.08.1931 - Dokumentnr: 990962 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1934 - Dokumentnr: 910863 - Erklæring/avtale

Best om ansvar i forb med drensledninger

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1968 - Dokumentnr: 502654 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
for kontorer

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2056 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:374

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:377

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:378

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:2

Rett til atkomst vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.

krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra

Oslo kommune v/dir. for Eid. og Utbygg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2025 - Dokumentnr: 743831 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

08.06.1998 - Dokumentnr: 31662 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/747

Korrigerings av formål for snr. 9

Rettet etter tingl. §18

13.11.2020. Arkivref. 20/62407-2

17.07.1986 - Dokumentnr: 43659 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

11.01.1991 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:378
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter
komm.krav (30 år)Fl.best.Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/dir for Eiend.og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

11.01.1991 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:377
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter
komm.krav (30 år).Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245

05.06.1996 - Dokumentnr: 28669 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:2
bruksrett til gårdsrom/uteareal samt rett til adkomst og
anlegg av tekniske ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1996 - Dokumentnr: 45049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:2
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Bygningsanmeldelse - Norbygata 50, Våningshus. Attestert 23.09. 1889
- Ferdigattest - Norbygata 50. Arbeidets art: Rehabilitering til 30-års standard. Datert 31.10.1997

Bygningstegninger:

Dagens planløsning er i henhold til godkjente reviderte tegninger, datert 21.01.1995 utført av Siv. Arkitekt Mats Bjørklund. Tegningene er utført i sammenheng med «Rehabilitering til 30-års standard» i gården, bortsett fra at kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er ombygget til dagens stue, samt at tidligere dusjbad og wc-rom er innlemmet i dagens bad/wc.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til industri m. tilhørende anlegg, reg. best. S-830.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

23 733 (Andel av fellesgjeld)

3 973 733 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

99 320 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 670 (Omkostninger totalt)

111 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 074 403 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 085 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 088 103 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 670

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr

3300,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.08.2025



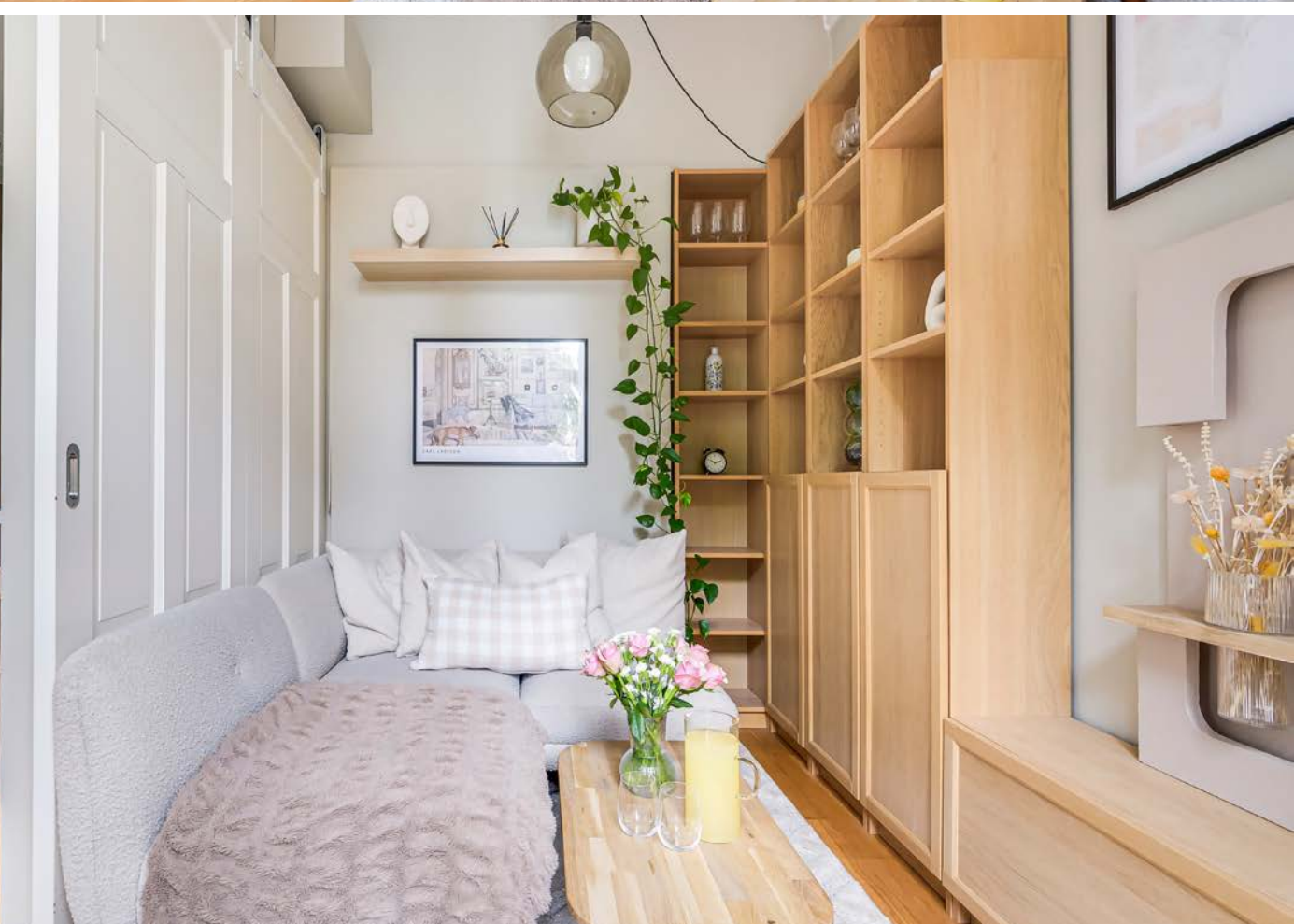








































Vedlegg

Norbygata 50A 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 34 m²

BRA (ny arealstandard): 36 m²

BRA-i (ny arealstandard): 34 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33472>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1992 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1992 bør påregnes på noe sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 1,2 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert vanskelig tilgjengelig i felles kjeller. I tillegg er det montert separate stoppekraner på vanninntak til servantbatteri, vaskemaskin og oppvaskmaskin i leiligheten.

Separate stoppekraner i leiligheten ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert hovedstoppekraner i leiligheten, men at vanskelig tilgjengelige hovedstoppekraner i kjeller for leiligheten må benyttes ved behov for stenging av vann. Hovedstoppekranene til leiligheten i kjeller ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Åpen samlestokk for vannopplegg til leiligheten, oppført av plast- og kobberør, i kjeller er ikke isolerte og er montert i råkjeller, forholdet øker faren for frostproblematikk på på kaldt- og varmtvannsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad. Ny termostat for varmekabler er montert i 2025.

Downlight belysning i entre og bad.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere og måler sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal.

Det er ikke oppført kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2017, kjøkken i 2021 og elektrisk anlegg i sikringsskapet fra senere tid, ukjent år.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt manglende kursfortegnelse i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på unormalt kraftig avtrekk gjennom en av to avtrekksventiler i himling i bad som medfører tap av energi i leiligheten og et unormalt høyt lydnivå gjennom en avtrekksventil.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal da avtrekksutløpet i stue (tidligere kjøkken) er benyttet til avtrekksrør fra ventilator over komfyr.

Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i soverom som er blendet innvendig med deksel, ingen tilluftsfunksjon.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, manglende tilluft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstillende stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og vesentlig knirk i dusjvegg ved åpne/lukke funksjon.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Enkelte mindre glipper mellom parkettbord i lengderetning i stue.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av fargenyanser og antatt fuktpåvirket mot en yttervegg i soverom mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass).

Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedringer av utvendige skader i yttervegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) for bl.a antatt forhold av fuktvandring gjennom veggsjikt. Arbeidet utføres i regi av sameiet.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Innvendig malt murvegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) i soverom er lokalt i nedre del preget av antatt saltutslag og overmalte soppdannelser.

Det ble utført innvendig fuktsøk med Protimeter MMS mot nedre del av murvegg, søket indikerte stedvis høye fuktutslag. Det ble i tillegg registrert, på utvendig fasade tilstøtende til soverom, dels åpen teglfasade med stedvis vesentlige sårskader i nedre del av fasadeliv.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Forøvrig fremstår vegger i leiligheten som normalt godt vedlikeholdte, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold i regi av sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
3.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vetle Hegg Grimstad og Sidney Louise Lange**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Norbygata 50A, 0187 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **230**

Bruksnr: **245**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1889**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Norbygata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Gården trenger generelt rehabilitering av utvendig fasade. Utvendig gavivegg mot sydøst (mot parkeringsplass) har stedvis vesentlige sårskader i dels åpen teglsteinsvegg i nedre del av fasadeliv, tilstøtende til aktuell leilighet (s.nr 2), se punkt innvendige vegger.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og lokale sprekkdannelser i utvedig fasadeliv.

Det fremkommer ikke gjennomførte radonmålinger utført i privatregi i leiligheten eller i regi av sameiet i henhold til eier.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetsens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhetsen, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	34	34	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	36	34	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1997. Vindusglass fra 1997 er antatt montert i vindusrammer fra 1992. En vindusåpning i soverom er innvendig blendet igjen. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1992 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Slark mellom dørblad og dør ramme i dør mot fellesareal, medfører en økt grad av transport av lyd og energi. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1992 bør påregnes på noe sikt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 1,2 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

6.3 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken med spiseplass:

Mørke, glatte, folierte fronter med trestruktur fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt porselen oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri. Det er montert sprutplate over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført/flyttet i 2021, samt ny sittebenk montert i 2024.

Kjøkkenbatteriet er festet dårlig til benkeplate. Det anbefales å utbedre forholdet.

Enkelte fronter har behov for noe justering.

En sokkellist under oppvaskmaskin er noe løs.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2021.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Avtrekkssør fra ventilator er ført inn i felles avtrekkskanal i bygget. Det antas at det ikke foreligger godkjenning fra styret i sameiet på å føre avtrekkssør fra ventilator inn i felles avtrekkskanal, med tanke på luktproblematikk.

Det anbefales å montere kullfilterventilator.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente reviderte tegninger, datert 21.01.1995 utført av Siv. Arkitekt Mats Bjørklund. Tegningene er utført i sammenheng med «Rehabilitering til 30-års standard» i gården, bortsett fra at kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er ombygget til dagens stue, samt at tidligere dusjbad og wc-rom er innlemmet i dagens bad/wc.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger Bygningsanmeldelse - Norbygata 50, Våningshus. Attestert 23.09. 1889. Ferdigattest - Norbygata 50. Arbeidets art: Rehabilitering til 30-års standard. Datert 31.10.1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025. En røykvarsler fra senere tid, ukjent år.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2021 i kjøkken og fra ca 2017 i bad. Felles avløpsopplegg er fra antatt ca 1996.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Plastrør er hovedsaklig benyttet som skjult rørføring til bad og kjøkken. Plastrør og kobberør er benyttet i forbindelse med åpen samlestock for vannopplegg til leiligheten montert i felles kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rørføringer i leiligheten er i vesentlig grad fra antatt ca 2021 til kjøkken og fra 2017 i bad. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1996. Felles varmtvannsbereidere i kjeller fra ukjent år.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert vanskelig tilgjengelig i felles kjeller.

I tillegg er det montert separate stoppekraner på vanninntak til servantbatteri, vaskemaskin og oppvaskmaskin i leiligheten.

Separate stoppekraner i leiligheten ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert hovedstoppekraner i leiligheten, men at vanskelig tilgjengelige hovedstoppekraner i kjeller for leiligheten må benyttes ved behov for stenging av vann. Hovedstoppekranene til leiligheten i kjeller ble ikke funksjonstestet på grunn av vanskelig tilgjengelighet.

Åpen samlestock for vannopplegg til leiligheten, oppført av plast- og kobberør, i kjeller er ikke isolerte og er montert i råkjeller, forholdet øker faren for frostproblematikk på på kaldt- og varmtvannsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad. Ny termostat for varmekabler er montert i 2025.
Downlight belysning i entre og bad.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere og måler sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Det er ikke oppført kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2017, kjøkken i 2021 og elektrisk anlegg i sikringsskapet fra senere tid, ukjent år.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt manglende kursfortegnelse i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Felles mekanisk avtrekk i gården er etablert i ca 1996.
Det er montert felles ventilasjonsaggregat på loft, i henhold til eier.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på unormalt kraftig avtrekk gjennom en av to avtrekksventiler i himling i bad som medfører tap av energi i leiligheten og et unormalt høyt lydnivå gjennom en avtrekksventil. Det er ikke avtrekksventil i kjøkken tilknyttet avtrekkskanal da avtrekksutløpet i stue (tidligere kjøkken) er benyttet til avtrekksrør fra ventilator over komfyr.
Det er montert en tilluftsventil gjennom yttervegger i soverom som er blendet innvendig med deksel, ingen tilluftsfunksjon.
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer, manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2017 i henhold til tidligere eier med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstillende stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Porselensservant med togreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og togreps dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygde sisterner under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og vesentlig knirk i dusjvegg ved åpne/lukke funksjon.

Ventilasjon**Type ventiler**

Mekanisk avtrekk

To avtrekksventiler i himling i bad som skyldes at badet fra tidligere tidspunkt var inndelt i separat dusjbad og wc-rom før det ble rehabilitert og ombygget til bad/wc.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende sug gjennom to avtrekksventiler i himling i bad. Se punkt «ventilasjon».

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet på grunn av oppført soveseng med heve/senkefunksjon mot tilstøtende vegg til dusjsone i stue, samt del av hylle- og skapløsning mot tilstøtende vegg til dusjsone i stue.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2017.

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte mindre glipper mellom parkettbord i lengderetning i stue.

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av fargenyanser og antatt fuktpåvirket mot en yttervegg i soverom mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedringer av utvendige skader i yttervegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) for bl.a. antatt forhold av fuktvandring gjennom veggsjikt. Arbeidet utføres i regi av sameiet.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i stue, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendig malt murvegg mot sydøst (gavlvegg mot parkeringsplass) i soverom er lokalt i nedre del preget av antatt saltutslag og overmalte soppdannelser.

Det ble utført innvendig fuktsøk med Protimeter MMS mot nedre del av murvegg, søket indikerte stedvis høye fuktutslag. Det ble i tillegg registrert, på utvendig fasade tilstøtende til soverom, dels åpen teglfasade med stedvis vesentlige sårskader i nedre del av fasadeliv.

Eier opplyser at sameiet er i prosess med utbedringer av yttervegg mot sydøst.

Se punkt 5 og 6 i «Protokoll ordinært årsmøte sameiet Norbygata 50, Oslo» fra 07.05.2025.

Forøvrig fremstår vegger i leiligheten som normalt godt vedlikeholdte, det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold i regi av sameiet.

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss i kjøkken med rosett og stukkatur, malt rabbitpuss i stue med rosett og dels stukkatur, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,04 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra antatt 2017.

Lys, lakkert, profilert skyvedør mellom kjøkken og stue fra 2021.

Eldre, malt fyllingsdør til soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skyvedør lukker noe dårlig mot yttervegg.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Fastmontert hylle- og skapløsning montert mot en vegg i stue.

Fastmontert soveseng med heve/senke funksjon mot en vegg i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250213	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sidney Louise Lange	Vetle Hegg Grimstad
Gateadresse	
Norbygata 50A	
Poststed	Postnr
OSLO	0187
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250213

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktpåvirket servantskap - svelling av front på skuff

Initialer selger: SLL, VHG

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad utført i 2017 av tidligere eiere. I 2023 av forrige eier ble det gjort noe arbeid i forbindelse med en kobling i vask.

Arbeid utført av

-

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktig kjeller ettersom det er en gammel bygård - se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende murpuss på fasade mot parkeringsplass. Dette har medført fuktinntrenging på soverom. Styret i sameiet er i prosess med å innhente firma for utbedring av fasaden mot parkeringsplass. I forbindelse med fuktpåvirkning på soverommet har vi gjennomført følgende tiltak: Vi har fjernet all maling på det berørte området, børstet og rengjorde veggen grundig. Deretter er det påført "Betongtett" fra fuktstopp.no med trykksprøyte i tre omganger. Etter at veggen fikk tørke over tid, lektet vi ut, og kledde det med spileplater. Baksiden av spileplatene har en pustende filt, som sikrer lufting bak spilene slik at murveggen bak ikke blir innelukket. Se tilstandsrapport for andre detaljer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet termostad på bad i 2025 (vennetjeneste av elektriker). Montert vegggløpe i stue (vennetjeneste av elektriker). Montert ledstriper i spiler på soverommet (vennetjeneste av elektriker). Rengjort og byttet ventilasjonsvifte på taket (godkjent ventilasjonsfirma).

Arbeid utført av

Usikkert da det er før vår tid i sameiet.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet er bygget ut til leiligheter. Dette var før vår tid i sameiet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det regner vi med, men vi besitter ingen dokumentasjon på dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret har snakket om at grunnen til at fasaden mot parkeringsplassen ikke er gjort noe med tidligere, er fordi det har vært knyttet noe usikkerhet til om denne tomten skal bebygges eller ikke. Så vidt oss bekjent er det ikke regulert for bolig el. der.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført tilstandsvurdering og gjort noen målinger i forbindelse med fuktninntrenging på soverommet. Se tilstandsrapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret planlegger å gjennomføre rehabilitering av fasade mot parkeringsplass.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktig kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250213

Tilleggskommentar

- Noe trekk fra vinduer på soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidney Louise Lange	172cb24a047af243e0df2 de8475e42937fbb0a4a	04.08.2025 11:06:36 UTC	Signer authenticated by One time code

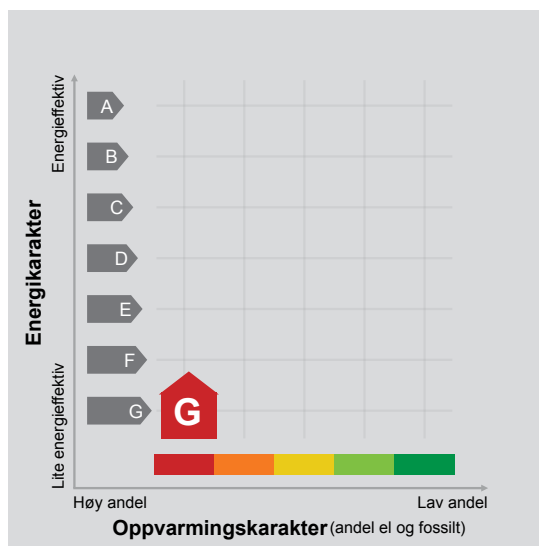
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Hegg Grimstad	ef3f01dd28e72b7b2b381 d07ad1cd429c124f7ea	04.08.2025 11:04:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250213

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

ENERGIATTEST

Adresse	Norbygata 50A
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80587295
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e7714516-e400-49ba-a6af-c1dbf483289f
Dato	23.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1889
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norbygata 50A
Postnummer: 0187
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 23.05.2024 13:11:03
Energimerkenummer: e7714516-e400-49ba-a6af-c1dbf483289f

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 245
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80587295

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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: 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. Monter 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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. Kjøøl- 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Årsregnskap for
SAMEIET NORBYGATA 50

984001177

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		541 212	476 220
Sum driftsinntekter		541 212	476 220
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-18 256	-18 256
Annen driftskostnad	3, 4	-369 458	-375 509
Sum driftskostnader		-387 714	-393 765
Driftsresultat		153 498	82 455
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-79 217	-83 079
Sum finanskostnader		-79 217	-83 079
Netto finans		-79 217	-83 079
Årsresultat		74 281	-624
Overføringer			
Udekket tap		74 281	-624
Sum overføringer		74 281	-624

SAMEIET NORBYGATA 50
984 001 177

 BankID Signing
Gunnhild Sørås
2025-05-12
 BankID Signing
Inga-Marie Isaksen Jørstad
2025-05-14
 BankID Signing
Siri Bråtveit
2025-05-14

Balanse

Note **31.12.2024** **31.12.2023**

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

4 004

8 157

Andre kortsiktige fordringer

44 374

53 174

Sum fordringer

48 378

61 331

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

183 277

117 754

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

183 277

117 754

Sum omløpsmidler

231 655

179 085

SUM EIENDELER

231 655

179 085

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note **31.12.2024** **31.12.2023**

5	-630 415	-704 697
	-630 415	-704 697

	-630 415	-704 697
--	-----------------	-----------------

6	824 553	846 522
	824 553	846 522

7	2 257	15 643
	35 260	21 617
	37 517	37 260

	862 070	883 782
--	----------------	----------------

	231 655	179 085
--	----------------	----------------

Gunnhild Sørås
styrets leder

Siri Bråtveit
styremedlem

Inga-Marie Isaksen Jørstad
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader

Inntektsføring av fakturerte felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	18 256	18 256

Mer om årsverk og lønn

Det er avsatt styrehonorar for 2024.

Dette er ikke utbetalt.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Påkostninger/Vedlikehold

Reparasjon og Vedlikehold	2024	2023
Systemair	2.975	7.500
Pedersen Blikkenslager		23.250
Rørlegger Sentralen AS	3.304	3.377
Viro Lås & Nøkkel AS	6.907	12.968
Service Montasje Sveis AS	4.962	

SAMEIET NORBYGATA 50

984 001 177

Uteområder, drift/vedlikehold

SumBankID Signing
Gunnhild Sørås
2025-05-12BankID Signing
Inga-Marie Isaksen Jørstad
2025-05-14BankID Signing
Siri Bråtveit
2025-05-14**18 148****Note 4 - Annen driftkostnad**

Annen driftskostnader	2024	2023
Renovasjon, komm.gebyrer, strøm, alarmanlegg	182.331	163.742
Fremmed tjeneste, Forretningsførsel med variabler	54.909	63.234
Huseiernes Landsforbund	2.130	0
Telekommunikasjon fra GET	31.824	30.585
Forsikring er betalt til Sparebank 1 Skadeforsikring	67.995	63.702
Annen kostnad	12.121	5.863
Sum	351 310	327 126

Note 5 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	-704 697	-704 697
Årsresultat	74 281	74 281
Egenkapital 31.12.2024	-630 415	-630 415

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Lån i DnB Bank ASA, saldo pr 31.12.2024 er på kr 824.553,20

Lånet er i 2024 nedbetalt med kr 14.506,80

Påløpte, ikke forfalte renter er på kr 6.006,17

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	2.257	15.643
Forskudd fra kunder	10.998	503
Påløpt rente fra lånet	6.006	2.858
Avsetning styrehonorar	18.256	18.256
Sum	37 517	37 260

SAMEIET NORBYGATA 50
984001177

Sluttposteringer

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2024

 BankID Signing
Gunnhild Sørås
2025-05-12
 BankID Signing
Inga-Marie Isaksen Jørstad
2025-05-14
 BankID Signing
Siri Bråtveit
2025-05-14

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2024	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2080 Udekket tap		74 281,14	
		8990 Udekket tap	74 281,14		
Sum			74 281,14	74 281,14	

Dato

Signatur

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET NORBYGT. 50**

(Sist rev. 3.12.02, ny § 4, 2.1edd).

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 50. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. juni 1998.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 230 bnr. 245 i Oslo.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FYSISK RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, eventuelle avtaler samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre sameiere.

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sine(e) seksjon(er), herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie av seksjon skal meldes til styret eller den styret utpeker innen innflytting.

§ 4. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgiftene ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annen kostnadsfordeling fastsettes i medhold av eierseksjonsloven § 23, 1. ledd.

1/3 av fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, mens 2/3 av fellesutgiftene fordeles etter sameierbrøk.

§ 5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, bod og eventuelle andre rom som hører til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger gjelder dette fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Dørene til seksjonene vedlikeholdes av seksjonseieren.

§ 6. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7. PANTERETT

De andre sameierne har panterett i seksjonen tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§ 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Forøvrig gjelder § 38 i lov om eierseksjoner.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede, Styret skal for protokoll over sine forhandlinger. Forøvrig henvises til lov om eierseksjoner § 39.

I felles anliggender som beskrevet i lov om eierseksjoner § 43 representerer styret sameierne. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiet.

§ 9. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Seksjonene har stemmerett på grunnlag av sameiebrøk. Med de unntak som følger av loven avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Endring av vedtektene krever minst 2/3 flertall.

Innkalling o.l.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøte 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.

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
2. Velge styremedlemmer
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøte

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværendesameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. HABILITETSREGLER FOR SAMEIER OG STYRE

Ingen kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det henvises forøvrig til lov om eierseksjoner §§ 37, 3. ledd og 42.

§ 11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet har ikke plikt til revisor etter loven, da de er under 21 seksjoner. Sameiet har derfor fravalgt revisor.

§ 12. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, eventuelt kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 230 mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORBYGATA 50

Pr. 17. april 2012

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre brukerne av seksjonene trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

§ 2. GENERELT

Seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseiere er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for seksjonsbruker, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Utleie og eierskifte skal skriftlig meldes til styret/forretningsfører og eventuelt dokumenteres med eierskiftepapirer.

§ 3. RO

Seksjonene og fellesareal må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal man varsle om dette på forhånd.

Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, har plikt til å henge opp informasjon om dette på sameiets oppslagstavle.

§ 4. FELLESAREAL

Fellesareal skal være rene og ryddige.

Det er ikke tillatt å ha noe stående i oppgangen.

Sykler settes på anviste plasser i bakgården.

Alle låsbare dører skal være låst til enhver tid. Porten likeså.

Ved flytting eller lignende skal dører som står åpne over tid være med tilsyn.

§ 5. RENHOLD

Vasking av trappeoppgangen gjøres på rundgang av beboerne i hovedbygningen.

§ 6. SKILTING/NØKLER

Vi ber alle beboerne bestille standard skilter til postkassene sine fra posten.no

Bestilling av nøkler (systemnøkler) gjøres gjennom styret.

A AS R

§ 7. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser i søppelkasser i bakgården.

Papiravfall kastes i søppelkassen for papir.

Brannfarlig avfall og søppel som renholdetaten ikke vil ta med seg, må enhver seksjonsbruker selv besørge bortkjøring av. Dette skal ikke frasettes i bakgården.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å begrense dyrets ferdsel på fellesområder. Dette kun hvis det er til beviselig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

fs A A

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET NORBYGATA 50, OSLO

Sted: 7.mai kl 18 i Oslo, Norbygata 50

Til behandling forelå:

1. Konstituering

- a) Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter

Til stede: Gunnhild Sørås (styreleder), Daniel Liland, Sidney Louise Lange, Karl Hjalmar Nyberg og Iris Elsa Falk

Vedtak: Godkjent

- b) Valg av møteleder og møtetreferent

Som møteleder ble foreslått: Gunnhild Sørås (styreleder)

Vedtak: Godkjent

- c) Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent

- d) Valg av 2 sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Sidney Louise Lange og Iris Elsa Falk sammen med Gunnhild Sørås

Vedtak: Godkjent

- e) Godkjenning av saksliste

Innkalling og saksliste ble foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

- f) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøte var innkalt på og erklære for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsregnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

3. Budsjett 2025

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

4. Valg av ny styreleder og to styremedlemmer

Til ny styreleder for 1 år ble Gunnhild Sørås foreslått. Til styremedlemmer for 2 år ble Karl Hjalmar Nyberg og Jonas Bengtson foreslått.

Vedtak: **De foreslåtte kandidatene ble valgt.**

5. Orientering om arbeid på yttervegg mot parkeringsplassen (Vedlagt befaringsnotat fra Murbyen Oslo)

Styreleder orienterte om behovet for renovasjon av yttervegg mot parkeringsplass og prosessen med å hente inn anbud. Styret ønsker å få 3-4 tilbud på jobben og vil vurdere beste alternativ. Det er usikkert når arbeidet vil gjennomføres ettersom leverandører har kø på ulike jobber. Det er sannsynlig at arbeidet kan gjennomføres etter sommeren eller til våren.

Vedtak: Orientering tatt etterretning

6. Vedtak om finansiering av arbeid med yttervegg (lån eller innbetaling fra eiere)

Det foreligger per dato ikke et tilbud på jobben som er valgt, og det er dermed vanskelig for eiere å ta standpunkt til saken, før konkret pris ligger til grunn. Det ble derfor foreslått å utsette saken til konkret tilbud er valgt. Det vil da kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Sak utsatt

7. Fastsette dato for dugnad.

Det ble fremmet forslag om dungad mandag 19.mai klokken 19-20. Eiere oppfordres til å benytte seg av den mobile miljøstasjonen på Grønland for å kaste større avfall. Miljøstasjonen er åpen på mandager kl 16-17.30.

Vedtak: Godkjent

8. Eventuelt andre saker som på forhånd blir meldt inn til styret.

Ingen andre saker meldt inn til styret.

Oslo, 7.mai, 2025

Protokollen er godkjent av undertegnede

Sidney Louise Lange
Protokollvitne

Iris Elsa Falk
Protokollvinte

Gunnhild Sørås
Møteleder

 BankID Signing
Iris Elsa Falk
2025-05-22

 BankID Signing
Sidney Lange
2025-05-22

 BankID Signing
Gunnhild Sørås
2025-05-23

Nabolagsprofil

Norbygata 50A - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 352 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 66/100



Naboskapet

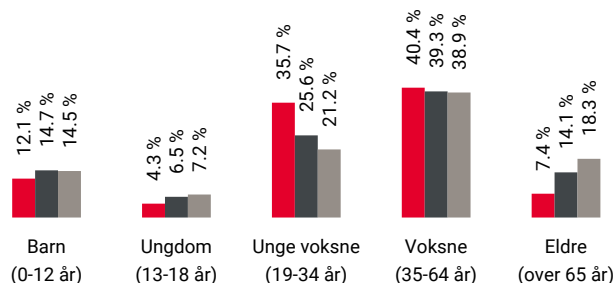
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	1 min 0.1 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nordbygata dagligvare	1 min
Kiwi Grønland Basar	2 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

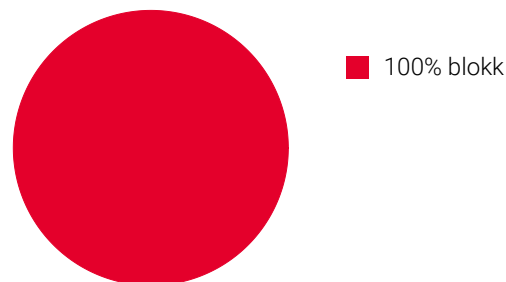
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Urtehagen balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Jensens Have ballbinge 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 

Boligmasse



«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

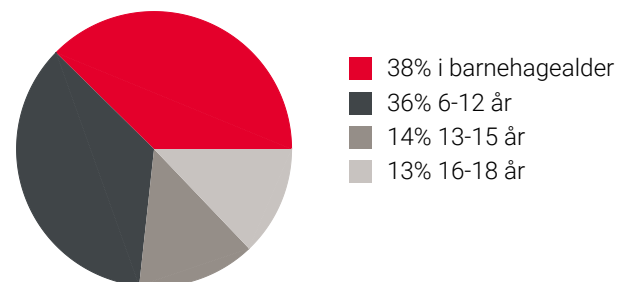
Sitat fra en lokalkjent



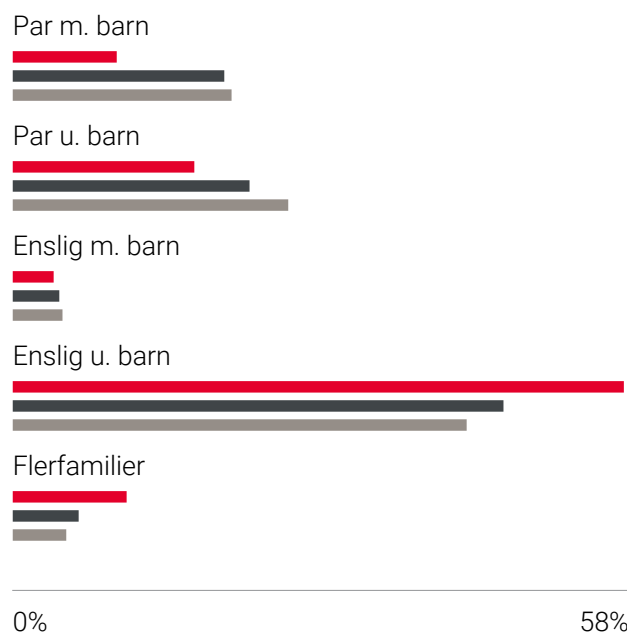
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Apotek 1 Grønland 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

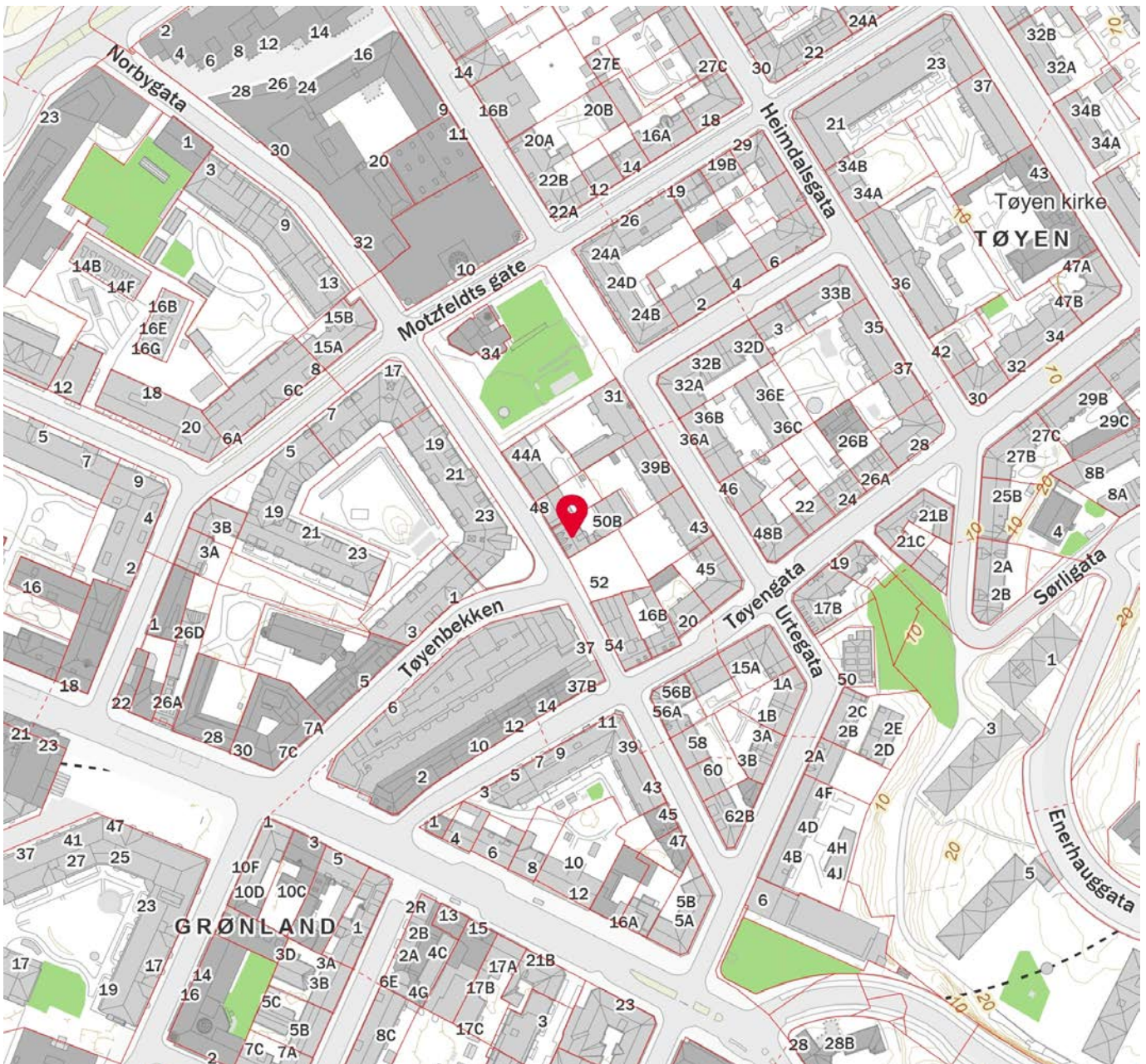
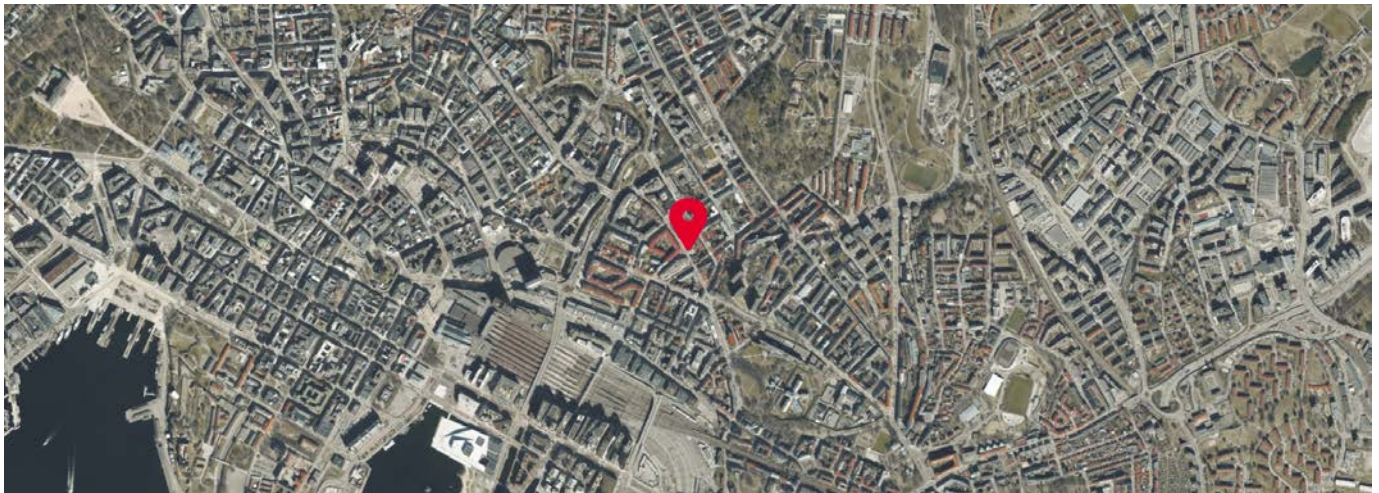


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Norbygata 50A
0187 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre