



aktiv.

Norbygata 3, 0187 OSLO

**Romslig 3-roms i 1.etasje med
markterrasse på 5m². Heis. Sentral
beliggenhet!**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 5 759 221,-
Felleskostn.: Kr 4 577,-
Selger: Omashka Umar
Umar Walid Hayat

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 79/80 kvm
Tomtstr.: 1796 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 418
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1104240061

Romslig 3-roms i 1.etasje med markterrasse på 5m². Heis. Sentral beliggenhet!

Romslig 3-roms i byggets 1. etasje. Her får du store vindusflater som slipper inn rikelig med sollys. Stuen forlenges med en herlig markterrasse på 5m² med videre adkomst til felles hageområde, så du kan nyte varme sommerdager!

Her bor du sentralt til i rolige omgivelser, rett ved Akerselva og Botanisk Hage.

- Innbydende stue med store vindusflater
- Herlig markterrasse på 5 kvm med gode solforhold
- Kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
- To soverom som vender mot rolig bakgård
- Praktisk og romslig badrom med varmekabler i gulv
- Lys og romslig entré med innvendig bod
- Ekstern bod på ca. 1 kvm
- Trafikkstille og rolig gate i et sentrumsnært område
- Herlig bakgård med lekeplass, sittegrupper og beplantning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	82
Megleropplysninger	85
Husordensregler	88
Vedtekter	91
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bod.

BRA-e: 1 m² Ekstern bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1796 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Bakgård opparbeidet med asfalterte gangveier, plenarealer, lekeapparater, sittebenker, sykkelbod, busker trær og annen beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en super sentral beliggenhet i et etablert boområde på Grønland, rett ved Tøyen og med Grünerløkka kun en liten spasertur unna. Her vil du bo sentrumsnært og samtidig ha kort vei til noen av byens mer fredelige deler. Grønland er et meget populært område hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Det kort gange til flere dagligvarebutikker med Rema 1000, Kiwi, Coop Mega med post i butikk, søndagsåpen Bunnpris, Meny og diverse grønnsakforretninger.

Grønland har et urbant byliv, spennende butikker, flere hyggelige spisesteder samt fine

parker. Grünerløkka som ligger en liten gåtur unna, er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, pulserende uteliv, servicetilbud, butikker, kino og treningsentre. Litt lengre bort, på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, t-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også på Grønland som for eksempel Oslo Mekaniske, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er også rett ved. Den flotte restaurerte restauranten Olympen eller "Lompa", ligger rett borti gaten og er et populært samlingspunkt på Grønland. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber.

Fra Teaterplassen kan man spasere videre over den nye broen til operaen og Sørenga sjøbad. Sjøbadet er et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo, og den mest sentralt beliggende. Etter et forfriskende morgenbad kan du sette deg på en kafé på Havnepromenaden og nyte en god kopp kaffe og dagens aviser. Det er også kort vei til noen av byens og landets viktigste museer og kulturminner. Karl Johans gate ligger kun en ca. 10 minutters spasertur unna leiligheten. Området vil dra positiv nytte av den enorme utbyggingen av Bjørvika området, kun et steinkast unna. Utbyggingen av Fjordbyen i Bjørvika vil bli det største byutviklingsprosjektet i Oslo siden 1624, da Gamle Oslo brant og sentrum ble flyttet vestover. Området er under stor utvikling og denne leiligheten ligger inntil alt det nye og spennende. Ekebergparken er siste tilskudd på stammen, en ny og spennende opplevelse.

Dersom man ønsker en gåtur, eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet vakre Botanisk Hage rett opp i gata. Tøyenparken og Sofienbergparken med sine flotte parkmessige fasiliteter, er perfekt for late sommerdager.

Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter i nærområdet. For andre aktiviteter i nærområdet kan man også ta en tur til Naturhistorisk museum. Den store attraksjonen Øyafestivalen med flere kjente og internasjonale artister avholdes i Tøyenparken i august. I gangavstand fra leiligheten har du Kampen og Vålerenga med sine idylliske smågater med fargerike trehus. Det er også kort gange til sentrum.

Nærmeste T-banestasjon og alle linjer finner du på Grønland. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, t-bane og buss i alle byens retninger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

JOAKIM KOLLSHAUGEN

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en utebod på terrasse. Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Følgende bygningsdeler har fått TG3; store eller alvorlige avvik:

Innvendige dører: Det er observert misfarging på terskel og nedre del av lister. Dette kan se ut som svertesopp. Det er generelt stor slitasje på dørbblad og karm. Det anbefales å bytte dørkarm, dørbblad og lister.

Ventilasjon: Spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom. Det mangler luftespalte under dør. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Avtrekk fungerer ikke og bør kontrolleres av fagperson

Overflater på innvendige gulv – Bad: Det er registrert motfall på deler av gulvet og fall mot dør, dette medfører risiko for vannansamling og at vann renner ut av våtrommet. Det er registrert misfargede fuger.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Ytterdører: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Entrédør er av eldre dato.

Innvendige dører: Det er observert skader i dørbblad og karm.

Kjøkkeninnredning: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert løst håndtak, svelleskader, skader og generell høy slitasje og dårlig

vedlikehold av innredningen i forhold til alder.

Overflater på innvendige gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat i soverom. Det er observert svelling i skjøter og enkelte skjøter har glidd fra hverandre.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom. Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue og 11 mm i soverom.

Varmtvann: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på kjøkken. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er registrert treg avrenning fra kjøkkenkum. Hovedstoppekran i luke i bad er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann

Overflater på innvendige vegger – Bad: Veggene bærer vesentlig preg av slitasje og etterhengende vedlikehold. Det er registrert misfargede fliser og fuger på hele badet, spesielt i dusjsone. Fuktindikator er anvendt og det er påvist fukt utover normale verdier.

Nevnte forhold kan være tegn på stor fuktpåkjenning og lite uttørking. Det kan ikke konstateres fuktskader eller angrep av biologiske skadegjørere, og det er dermed vurdert til tilstandsgrad 2 etter nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendig himling – Bad: Det er observert misfarging/skjolder og dråper på himlingsplatene.

Fast inventar, generelt – Bad: Innredningen har fuktskader/svelling og misfarging.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad: Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med

innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Utstyret bærer preg av dårlig vedlikehold og ufagmessig fugging i tilknytning til utstyret.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 27.08.2024 for ytterligere detaljer og beskrivelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Av styret i borettslaget.

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

Gjennom befaring/takst.

Innhold

1. etasje: Bad, entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bod.

Annet: Ekstern bod.

Standard

Leilighet med normal standard, med slitasje og manglende vedlikehold i bad.

Kostnader til oppgradering av bad bør påregnes.

Entré/gang

Når du kommer inn i boligen, er det første du møter en lys og romslig entré. Veggene er malte i tidløse farger og på gulv er det lagt fliser. Her er det satt inn garderobeskap for gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det adkomst til en praktisk, innvendig bod for ytterligere oppbevaringsplass. Det er adkomst via felles trappegang med heis. Ellers har oppgangen callinganlegg.

Stue

Romslig stue som er flislagt. Stuen har store vindusflater med utgang til markterrasse. Her er det god plass til sofagruppe samt spisebord.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i komposittmateriale. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2021.

Bad

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Helfliset bad. Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to soverom vendt mot bakgård. Begge har plass til seng og garderobeløsninger.

Annet

Leiligheten har en innvendig bod samt en ekstern lagringsbod.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Oppgraderinger i leiligheten 2021:

- Ny kjøkkeninnredning
- Nye gulvoverflater i hele leiligheten.
- Malt alle rommene.
- Nye veggoverflater i stue.

Oppgraderinger borettslag:

2023: Enkelte nye vinduer.

2017: Ny balkongdør.

Modernisert/Påkostet år

2017-2023

TV/Internett/Bredbånd

Vikenfiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.

Parkering

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr på kr. 5 940,- i året. Beboerparkering for elbiler koster kr. 2 000,-. For mer info se https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

874770

Diverse

Eiendommens historie

Større vedlikehold og rehabilitering borettslaget/sameiet:

2023 Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass

2022: Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp

2021: Ny heiswire i oppgang 9. Nytt styringssystem i heis oppgang 3

2020: Alle pulverapparat er skiftet. Nye avtrekksvifter til alle oppgangene. Nye håndløpere i alle oppgangene. Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket. Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata

2019: Ringekekkeanlegg, Infrastruktur el-bil. Sjekket membraner på balkongene i 7. etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende. Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget.

2018: Solcelleanlegg, heiswire oppg.13

2017: Ventilasjonsskanal og balkongdører Ventilasjonsskanaler fra kjøkken og bad renset. Balkongdører skiftet

2016: Tak kontrollert og utbedret. Ledeskive i heis nr. 9 skiftet.

2015: Skiftet ledeskiver i heis nr. 3 Rettet opp inngangspartiet i nr. 13 til universell utforming.

2014: Malt alle oppganger Skiftet belegg i ganger og trapper. Nye inngangsdører. Ny garasjeport. Reparatert og jevnet ut senkningsskader i garasjeanlegget.

2013: Etablert sentralt brannvarslingsanlegg. Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei. Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene.

2012: Tak/Heis Byttet deler av tak over nr. 9 etter lekkasje, Utskifting av heisdører og - innredning i alle tre oppgangene.

2011: Diverse vedlikehold Energibesparende lamper i oppgangene. Ny ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3. Oppgradering av søppelrommene. rensing av avløpsrør fra kjøkken og bad.

2010: Diverse vedlikehold Nye postkasser. Støttemur mot Norbygata. Tak kontrollert og utbedret

2009: Diverse Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata. Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg

2008/2009: Garasjetak Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2008: Diverse Ny heismotor i Norbygata 3 Ny membran på terrassene i 7.etg. Ny membran over alle heissjakter. Ny motor i ventilasjonsanlegget

2007: Ny heismotor i Norbygata 9

2006: Ny heismotor i Norbygata 13

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på kjøkken. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 572 908

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 977 049

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring og lignende. Listen er ikke uttømmende.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene:

mai, juni, september og november.

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

Kabel TV og internett (Altibox), drift og vedlikehold, trappevask, vaktmestertjeneste, vektertjeneste, forretningsførsel, felles forsikring og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 577

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 76 790

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Norbyg 3-9-13 Borettslaget

Organisasjonsnummer

947355694

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Velkommen til Norbyg 3-9-13 Borettslaget:

Borettslaget består av 60 seksjonerte leiligheter i Sameiet Norbygata 3-9-13. Sameiet Norbygata 3-9-13 består av 16 selveierleil. + 60 borettslagsleil + næringslokaler.

Borettslaget er medeier i sameiet Norbygata 3-9-13. Selskapet eier 4932/7490 deler av Sameiet Norbygata 3-9-13. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i SE Norbygata 3-9-13.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dyrehold: Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd og det er ikke tillatt å luften dyr i bakgården. Se vedlagte husordensregler for info vedrørende dyrehold

Grilling tillates i bakgården og på balkongene. Det er kun tillatt å grille med gass og elektrisk grill

Lufteventilene på kjøkken og bad må holdes tilstrekkelig åpne for at felles ventilasjonssystem skal fungere. Det må ikke installeres motorisert ventilasjonsvifte på kjøkken eller bad, da disse skaper store problemer for felles ventilasjonssystem

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, Ahmet Ademi, Gøran Mattson og Monica Thuv

Varamedlemmer: Jan Torp og Ann Kirstine Kirk.

Det var 7 styremøter i 2023, og styret har behandlet 33 ulike saker, mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

Årsmøte ble avholdt 12. juni.

Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp. Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kommunal prisøkning var det derfor mulig å holde fellesutgiftene på samme nivå som året før. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i over 30 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg. Styret har en vedlikeholdsplan, men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Det store tiltaket i 2023 var å skifte ut alle kobla vinduer, som mange har hatt problem med i lang tid. Det gjelder alle vinduer mot gata, og soveromsvinduer mot bakgården.

Det var en lang prosess med søknad og klagerunde. Plan- og bygningsetaten ville likevel ikke godkjenne at vi fjernet srossene, slik styret og beboerne ønsket. Heldigvis kom vi i mål til slutt. Det har vært noen mindre klager, som entreprenøren har rettet opp, og tilbakemeldingene er at beboerne er godt fornøyd med de nye vinduene. Det ble også satt inn ny hovedstoppekran.

Renhold

Vi byttet renholdsfirma til Vaktmester Andersen as. Dette firmaet hadde allerede i ett år vasket hos oss som underleverandør til vårt tidligere firma. Styret gjennomførte en anbudsrunde der 7 vaskefirma deltok. Vaktmester Andersen kom best ut, og kontraktsummen var lavere enn det vi betalte tidligere.

Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13.

Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet. Det har vært problem med blinkende lys i to av heisene. Dette problemet er tatt hånd om.

For å hindre dørfeil er det viktig at dørsporene holdes fri for grus, sneiper, sjokoladepapir og lignende. Det er også viktig at man ikke prøver å bryte opp døra dersom heisen skulle stoppe. Vent til noen fra styret kommer og åpner. Når du trykker på alarmknappen, vil Securitas kontakte styret med en gang, og da tar det ikke lang tid før hjelp kommer.

Forsikring

Sameiet er forsikret i If (polisenr. SP874770). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboere melder om skader til styret, som tar dette videre til If.

TV/internett

Sameiet inngikk i 2021 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokk. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her.

Vannskader

Vannskader er noe som koster. Alle skadene gjør oss til et risikofylt forsikringsobjekt i forsikringsselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for. Vi fikk en alvorlig vannskade i en av forretningsseksjonene i juli 2023. Oppfølgingen her var særdeles krevende, og det tok ekstremt lang tid før skader og følgeskader ble utbedret.

Vi har sentral fuktalarm i sjaktene, og styret får øyeblikkelig melding ved lekkasje i dette området. Men lekkasjer kan likevel oppstå andre steder, og vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å sørge for god gjennomlufting i leiligheten, slik at det ikke danner seg kondens.

Kun autoriserte fagfolk har lov til å gjøre reparasjoner på røranlegget. Dette er lovpålagt, og den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for at ingen ukyndige går i gang med slikt arbeid. Skader som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.

Brannsikkerhet

Det er viktig at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom

uhellet er ute. Sameiet har avtale med et firma, Firesafe, som gjennomfører lovpålagt periodisk kontroll av pulverapparatene. Men hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp/ ned fire ganger i året slik at pulveret holder seg bevegelig. For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2023 noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann.

Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene www.norbygata.no.

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 23. februar, hadde vi alarmklokketest. Alle uregelmessigheter er rettet.

Innglassa balkong

Det kom et initiativ om innglassede balkonger, men uten konkret saksbehandling eller prisestimat. Styret undersøkte derfor med en leverandør, om hvordan dette kunne utføres hos oss, og hva det ville koste. Alle seksjonseiere fikk denne informasjonen i postkassen, sammen med spørsmål om hvor interessert de var. Av 76 leiligheter var det 39 som svarte. 6 sa seg interessert, 25 var ikke interessert, og svaret fra kommunens 8 seksjoner var at de innrettet seg etter flertallet i dette spørsmålet.

Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, men det hender at det kommer klager om støy fra nabo. Antallet klager er heldigvis lavt, noe som er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her. Styret tar kontakt med støyforvolder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. Også i år hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet to ganger, i mai og oktober.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i fellesarealene, heller ikke sko, og at styret når som helst kan fjerne ting som er brannfarlig eller til hinder for rask evakuering.

Styret har gjennomført radonmåling i kjeller og 1. etasje, dvs. områder som er mest utsatt for radon. Resultatet viste at våre boområder er langt unna faregrensa for radongass.

Vi fikk en rapport om skjeeggkre i 2023. Feller ble satt ut i den aktuelle etasjen, men det var ingen fangst på to måneder, så ytterligere tiltak var ikke nødvendig.

Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på

ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Dugnad og andre felles arrangementer er ledd i dette arbeidet. Årets dugnad var 3. mai. Vi har felles uterområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til.

Vi fikk også en ny sittegruppe i hagen i 2023, slik at det nå er enda bedre mulighet for folk å møtes ute. Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2023.

Avfallshåndtering

Også i 2023 var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, eller store mengder isopor, som den enkelte selv har ansvar for å kvitte seg med. Dette burde være unødvendig all den tid vi har felleskonteiner flere ganger i året. Feilplassert skrot blir kjørt bort for beboerens regning.

Iblant finner vi godteripapir og lignende i trapperommet. Vi minner om at foreldre har særlig ansvar for å rydde opp etter sine barn og barnas gjester, dersom barna ikke er i stand til å rydde opp etter seg selv. Det beste er at barna spiser godter hjemme og ikke tar det med ut i gangen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Norbygata 3-9-13 Borettslag

15. punkt 6.6 i husordensreglene dagens tekst:

6.6 Ingen kan montere antenne/parabol på egen vegg før styrets godkjenning er innhentet.

blir erstatta med ny tekst:

6.6 Det er tillatt å montere markise i nøytral farge. Ingen kan montere andre typer private installasjoner, som varmepumpe, innglassing eller annet på balkongen, før styrets godkjenning er innhentet.

Forslag til vedtak:

Endringen legges inn i husordensreglene.

Vedtatt.

Pkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Kun autorisert rørlegger og elektriker skal benyttes. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt endres til:

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør,- sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ..inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv - og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er fullt ut ansvarlig for alt vedlikehold av private installasjoner på egen balkong. Styrets innstilling -Styret anbefaler og stemme for forslaget. For å tilrettelegge for innglassing av balkonger

Forslag til vedtak:

Endringen legges inn i vedtektene

Vedtatt.

Generelle opplysninger om sameiet

Borettslaget er en del av et sameiet; Sameiet Norbygata 3-9-13

Sameiet består av 16 selveierseksjoner, et borettslag med 60 boligseksjoner, fire forretningsseksjoner og et garasjeanlegg med 49 parkeringsplasser. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: If polisenr SP874770

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Nettside: www.norbygata.no

Styrets e-postadresse: styret@norbygata.no

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: <http://j.mp/norbygata>

Forklaring på hvordan sameiet er etablert:

Sameiet:

Sameiet Norbygata 3-9-13 består av:

60 borettslagsseksjoner, som er slått sammen til Borettslaget Norbygata 3-9-13

16 selveierseksjoner (i 6. og 7. etasje)

4 forretningsseksjoner (ut mot Norbygata)

En garasjeeksjon i kjelleren, der noen seksjoner har individuelle oppstillingsplasser

Alt som gjelder bygninger og fellesområder behandles av styret i sameiet. Sameiets vedtekter, regnskap o.l. finnes på sameiets hjemmeside <https://www.Norbygata.no> eller kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Breimokvartalet

I tillegg er uteområdet organisert som et fellesområde for:

Norbygata 3-9-13

Norbygata 15

Motzfeldts gate 6-8

Dette fellesområdet heter Sameiet Breimokvartalet, og har et eget styre, utpekt fra styrene i de tre sameiene som inngår i Breimokvartalet. Sameiet har egne husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd og det er ikke tillatt å lufte dyr i bakgården. Avføring fra dyr må fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 418 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Norbyg 3-9-13
Borettslaget med orgnr. 947355694

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/418:

29.10.1987 - Dokumentnr: 71214 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:217

29.04.1988 - Dokumentnr: 29047 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1100/7490

Snr: 2

Formål: Næring
Sameiebrøk: 53/7490
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 64/7490
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 46/7490
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 75/7490
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 34/7490
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7490
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/7490
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/7490
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7490
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/7490
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490

Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/7490
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/7490
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/7490
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/7490
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/7490
Snr: 31
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 129/7490
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/7490
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/7490
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/7490
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 46

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/7490
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/7490
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/7490
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490

Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/7490
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/7490
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/7490
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/7490
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/7490
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/7490
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/7490
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/7490
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/7490
Snr: 75
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/7490

Snr: 76

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/7490

Snr: 77

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/7490

Snr: 78

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/7490

Snr: 79

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/7490

Snr: 80

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/7490

Snr: 81

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/7490

Snr: 82

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/7490

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 82 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument Norbygata 3-9-13, datert 21.06.1986.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger ferdigattest for Norbygata 3 datert 02.04.2005. Oppdeling av leilighet

Det ble gitt brukstillatelse 15/4-1988. Det foreligger også en etterslepsrapport datert 31.08.1993 hvor mangler fra ferdigbesiktigelsen er krysset av som rettet. Det påpekes her noen gjenstående arbeider på loft som skulle bli bekreftet ferdigstilte. Da det ikke var noe bevegelse i saken, ble saken på bakgrunn av dette henlagt.

Attester på bygget:

Det foreligger tilsynsomslog med dato for brukstillatelse 15/4-1988 for: Boligblokk, Norbygata 3-9-13

Det foreligger etterslepsrapport (henlegges) for: boligblokk, Norbygata 3-9-13, datert 31.08 1993

Det foreligger ferdigattest for: Installasjon av brannalarmanlegg. Norbygata 3-9-13, datert 21.11.2013

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.1986.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i ett område regulert til bolig med tilhørende anlegg jf. V250286 vedtatt 25.02.1986. BREI-MO-KVARTALET. Bebyggelsesplan for del av kvartalet Breigata, Motzfeldtsgate, Norbygata og Lakkegata - 1. byggetrinn/langs Norbygata. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). Ihht ny kommuneplan er eiendommen og store deler av nabolaget regulert til bebyggelse og anlegg fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter). Området er ellers hovedsakelig regulert til fellesareal (lek/opphold og gangadkomst), byggeområde for off. bygning/allmennyttig forhold (barnehage), spesialområde bevaring, kjørevei, fortau, garasjeanlegg, forretninger/undervisning (høyskole/universitet), kulturinstitusjon, galleri, helserelatert virksomhet, kontor, treningssenter m.m. Reguleringskart er innhentet og vedlagt prospektet.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201714751: Saken gjelder Christian Krohgs gate 2. Kontor og næringsbygg. Christian Krohgs gate 2 AS v/Oslo Areal AS foreslår å omregulere Christian Krohgs gate 2-4 fra forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning og bevertning) til forretning, kontor, bevertning, undervisning, hotell/overnatting. Dagens bebyggelse består av flere bygningsdeler bygget i en periode som spenner fra 1899 til 1946. Planforslaget legger til rette for en bevaring av deler av eksisterende bebyggelse og interiør, samt påbygg og nybygg på deler av planområdet. Byantikvaren har utarbeidet et alternativ 2 som har en større grad av bevaring, og alternativet legger ikke til rette for påbygg på den eldste delen, syd på planområdet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget (alt. 1). Saken var oppe til politisk behandling 20.09.2022, og siste dokument på sak er fra 09.03.2023 hvor Oslo Plan- og bygningsetaten ber om avklaring på krav til gangareal langs Akerselva, før det gis rammetillatelse til forslaget.

Saksnummer: 202103235: Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo). Galleri Oslo Utvikling ønsker å gjenåpne Akerselva og utvikle planområdet til et flerfunksjonelt byområde med arbeidsplasser, servicefunksjoner og boliger, i tråd med Oslos overordnede byutviklingsstrategi om fortetting i knutepunkt. Forslaget innebærer at dagens langstrakte bygg erstattes av mer oppdelt bebyggelse og nye byrom, og at Akerselva åpnes gjennom planområdet. Planalternativene skal kunne tilpasses beslutningen om ny utforming av Schweigaards gate og Nylandsveien, og fremtidig plassering og størrelse på Oslo bussterminal. Viktige tema i planarbeidet er blant annet bylandskap og høydevirkning, åpning av Akerselva, og forholdet til ny gate- og byromstruktur og bussterminal. Planprogrammet ble fastsatt 16.02.2023.

Forslagsstiller skal utarbeide konsekvensutredning til planforslaget for dette området. Planforslaget skal konsekvensutredes, fordi det dreier seg om en detaljregulering på mer enn 15 dekar, som omfatter områder til utbyggingsformål. Dette vil kunne sees fra balkongen mot høyre.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer: 202300829: Norbygata 3, 9 og 13 - Utskifting av vinduer. Tiltakshaver Sameiet Norbygata 3, 9 og 13 ønsker å skifte ut alle vinduene ved fasade nord mot gate og 3 vinduer ved fasade sør mot bakgård. Søknaden omfatter utbytting av vinduer med midtpost og sprosser til uten midtpost og sprosser. Videre søkes det om godkjenning av 5 eksisterende fastfeltpartier uten vinduer i 7. etasje slik oppført på 80-tallet. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3. Det er gitt delvis tillatelse til tiltaket: Plan og bygningsetaten godkjenner: - Eksisterende 5 fastfeltpartier uten vinduer i 7. etasje slik oppført på 80-tallet og utbytte av 3 vinduer på fasade sør mot bakgård uten midtpost og sprosser. Plan og bygningsetaten avslår: - Utskifting av vinduer uten midtpost og sprosser på fasade nord mot gate. De siste dokumentene i saken viser arkitekt som har purret på Plan- og bygningsetaten, og at siste dokument i saken per 19.09.2023 er Plan- og bygningsetaten som bekrefter at saken er fordelt til ny saksbehandler som tar tak i saken så snart det lar deg gjøre.

Saksnummer 202105537: Urtegata 9 - Oppføring av kontorbygg med bedriftsrestaurant, bevertning og forretning i 1. etasje - Veksthuset. Søknaden omfatter oppføring av nytt kontorbygg, Veksthuset. Veksthuset er Urtekvartalets nybygg, og skal bidra til å etablere et nytt byrom gjennom kvartalet som binder seg opp mot eksisterende gatestruktur og byrom i området. På gatenivå vil byggets første etasje hovedsakelig bestå av utadrettet virksomhet, med bedriftsrestaurant, bevertning og forretning. Foruten arealer og bruk som nevnt over, inneholder 1. etasje hovedinngang med resepsjonsfunksjoner til kontordelen, som utgjør størsteparten av arealbruken i bygget. Det er i 1. etasje også avsatt areal til ytterligere personalinnganger og adkomster til varemottak, avfallsrom og til sykkel- og parkeringskjeller. Igangsettelsestillatelse nr. 6 er gitt 17.07.2023. Denne sak kan sees i sammenheng med saksnummer 201816873, 202008886, 202103782, 201812657, 202202390 og 202019780.

Saksnummer: 201719314: Nordbygata 3, 9 og 13 - Etablering av solcellepanel på tak. Det ble gitt tillatelse til tiltak: Tiltakets plassering er i bydel Gamle Oslo og omfatter etablering av solcellepanel på tak på et større boligbygg i Nordbygata 3-9-13. Siste dokument på sak per 21.09.2023 er datert 25.02.202 der Plan- og bygningsetaten minner om at det må søkes om ferdigattest npr tiltaket er ferdig. Styreleder opplyser per 21.09.2023 at solcellepanel er installert, og at hun har purret på tiltakshaver om å søke om ferdigattest.

Saksnummer: 201901824: Norbygata 12 og Urtegata 9 - Riving av parkeringshus med ramper. Det ble gitt tillatelse til tiltak 02.04.2019. Søknaden omfatter riving av

parkeringshus med tilhørende kjøreramper i Norbygata 12 og Urtegata 9, i bydel Gamle Oslo. Siste dokument på sak per 19.09.2023 er Plan og bygningsetaten som minner om at man må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig datert 12.04.2021.

Saksnummer: 202303520: Nordbygata og Urtegata - Opparbeidelse av vei og fortau - Urtekvartalet. Søknaden omfatter opparbeidelse av kjørevei, fortau og gatetun rundt Urtekvartalet i bydel Gamle Oslo. Tiltaket omfatter opparbeidelse av fortau i Nylandsveien, kjørevei og fortau i Norbygata, og gatetun i Urtegata. Tillatelse til tiltak er gitt 21.04.2023.

Saksnummer: 202211119: Lakkegata 15 - Fasadeendring og rehabilitering av bygård. Endringssøknaden gjelder etablering av asymmetriske dobbelt utadslående balkongdører med hoveddør på 0,8 meter. Endringen utføres for å tilrettelegge for en enklere bruk og sikrere rømningsstiasjon. Endringen er vist på godkjente tegninger. Tillatelse til endring er gitt 06.01.2023.

Vi anbefaler alle å holde seg oppdatert på Oslo Kommunes Planinnsyns nettsider for fullstendig oversikt over plan- og byggesaker.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 Prisantydning

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 759 221 Totalpris. inkl. omkostninger

5 766 421 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 769 221 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 9 221

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til fastpris kr 45 000,-. I tillegg kommer kr 51 000,- og utlegg kr 4 740,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler

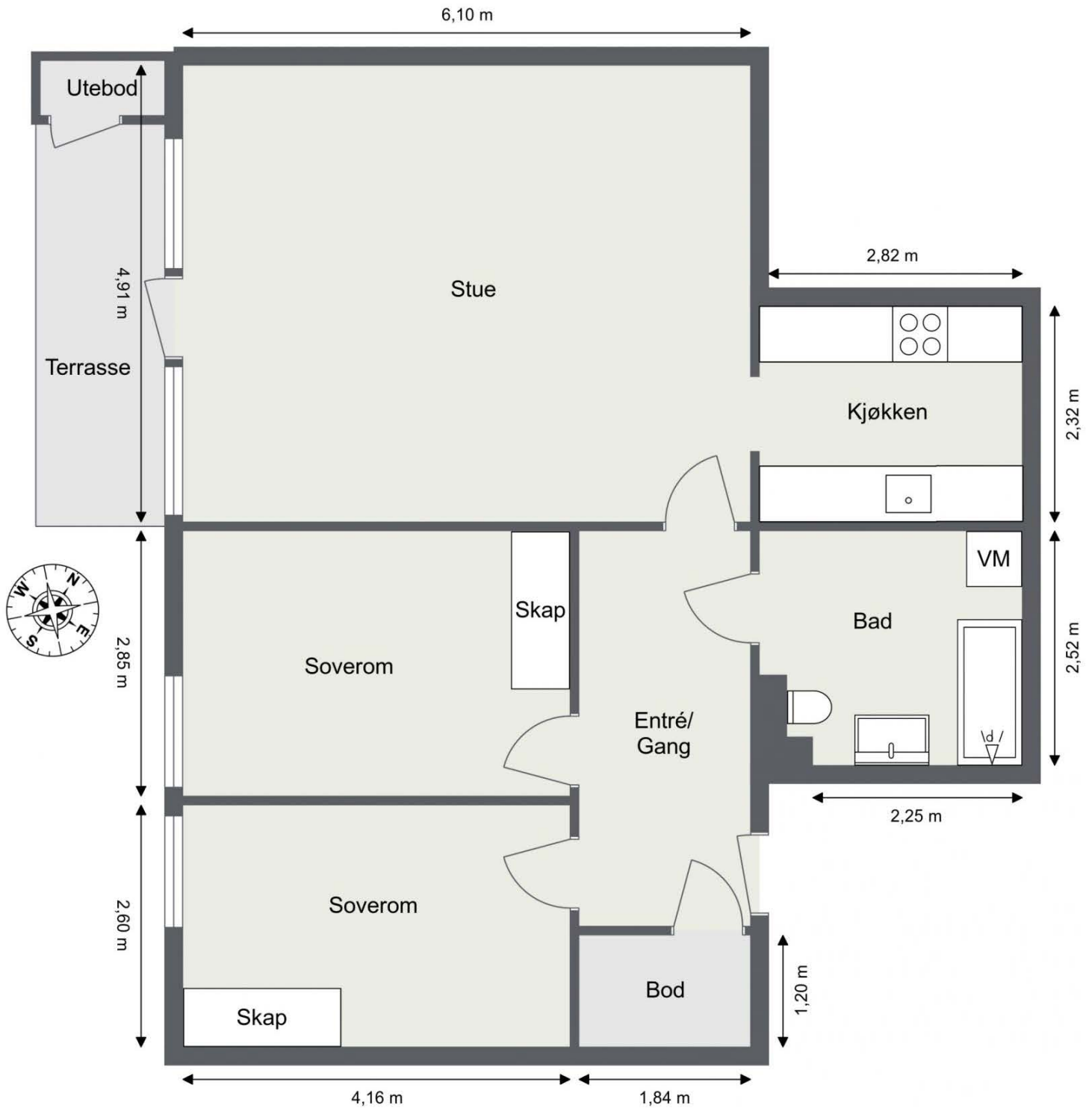
Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

07.10.2024













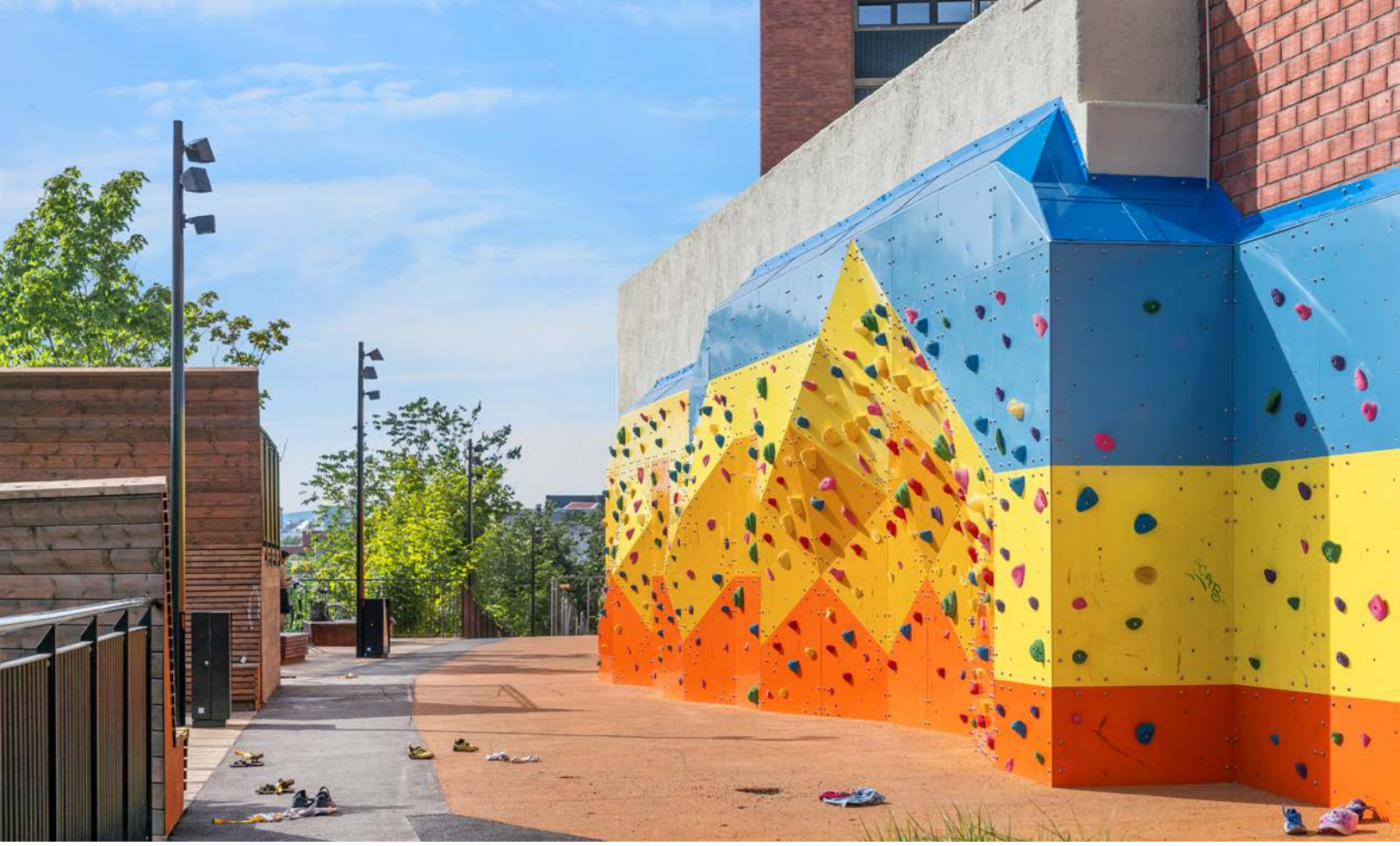




























Vedlegg

NORBYGATA 3, 0187 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 418 Seksjon: 7

0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/08/2024

Utskriftsdato: 27/08/2024

Oppdragsnummer: 98004

Referansenr:



JOAKIM KOLLSHAUGEN

jk@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98004>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en utebod på terrasse.

Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard, med slitasje og manglende vedlikehold i bad. Kostnader til oppgradering av bad bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

- Ny kjøkkeninnredning
- Nye gulvoverflater i hele leiligheten.
- Malt alle rommene.
- Nye veggoverflater i stue.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2023:

- Enkelte nye vinduer.

2017:

- Ny balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*
- Innvendige dører – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,-*
- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 0 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 21 000 – 65 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Omashka Umar
 Takstmenn: Joakim Kollshaugen
 Befaring/tilstede: Eier: Omashka Umar & Umar Walid Hayat, Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 418 Seksjon: 7
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1796.1 m²
 Eierbrøk seksjon: 79 / 7490
 Hjemmelshaver: Borettslaget Norbygata 3-9-13
 Adresse: Norbygata 3, 0187 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Norbygata 3-9-13
 Organisasjonsnr: 947355694
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Eier: Omashka Umar & Umar Walid Hayat
 Andelsnummer: 1

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2024	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	27/08/2024	Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.			
Ambita infoland	07/08/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1988

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	79	1	0	5
Sum bolig:	79	1	0	5
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 76 m². S-rom: 3 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er rommets dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Entrédør er av eldre dato.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre finerte dør i presset papp.

Tilstandsvurdering:

Det er observert skader i dørblad og karm.

Tg 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Eldre finert dør i presset papp til bad.

Tilstandsvurdering:

Det er observert misfarging på terskel og nedre del av lister. Dette kan se ut som svertesopp.

Det er generelt stor slitasje på dørblad og karm.

TG 3 er gitt etter nevnte forhold. Det anbefales å bytte dørkarm, dørblad og lister.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad:

kr. 1 000-5 000,-

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i komposittmateriale. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er observert løst håndtak, svelleskader, skader og generell høy slitasje og dårlig vedlikehold av innredningen i forhold til alder.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré/gang, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i skjøter og enkelte skjøter har glidd fra hverandre.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Overflatene bærer preg av noe ufagmessig utførelse og enkelte skader.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entré/gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue og 11 mm i soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Sørvestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glassfronter.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er lokalisert under kum i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.

Tilstandsvurdering: Det er registrert treg avrenning fra kjøkkenkum.

Hovedstoppekran i luke i bad er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Rørøppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan førsake fuktproblematikk.

Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Avtrekk fungerer ikke og bør kontrolleres av fagperson. TG3 er gitt på grunn av defekt avtrekksvifte. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 0-10 000,-

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier av ukjent alder. Dokumentasjon er ikke fremvist. Badet bærer preg av dårlig vedlikehold.
--------------	---

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert motfall på deler av gulvet og fall mot dør, dette medfører risiko for vannansamling og at vann renner ut av våtrommet. Det er registrert misfargede fuger. TG 3 er gitt etter nevnt forhold. Kostnadsestimatet er basert på utskifting av skadede deler, samt oppbygging til samme standard som tidligere. Eventuelle følgeskader eller skader på underliggende bygningsdeler er ikke tatt med i kostnadsestimatet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-50 000,-

TG: 3

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Veggene bærer vesentlig preg av slitasje og etterhengende vedlikehold. Det er registrert misfargede fliser og fuger på hele badet, spesielt i dusjsone. Fuktindikator er anvendt og det er påvist fukt utover normale verdier. Nevnte forhold kan være tegn på stor fuktpåkjenning og lite uttørking. Det kan ikke konstateres fuktskader eller angrep av biologiske skadegjørere, og det er dermed vurdert til tilstandsgrad 2 etter nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse:	Himlingsplater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfarging/skjolder og dråper på himlingsplatene. Tg 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling og misfarging. Tg 2 er gitt etter nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Utstyret bærer preg av dårlig vedlikehold og ufagmessig fugging i tilknytning til utstyret. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, slitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Den elektriske gulvvarmen er av ukjent alder og derfor ikke vurdert.

TG: IU

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Fuktdikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Det anbefales å gjøre videre undersøkelser for å avdekke om det eventuelt kan være feil på vannnett sjikt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Umar Walid Hayat	Omarshka Umar
Gateadresse	
Norbygata 3	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240061

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104240061

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

Gjennom befarings/takst

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104240061

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104240061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Umar Walid Hayat	f69c179888268695d59ae5 b4496ad7e0dbb5d58f	26.08.2024 16:01:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

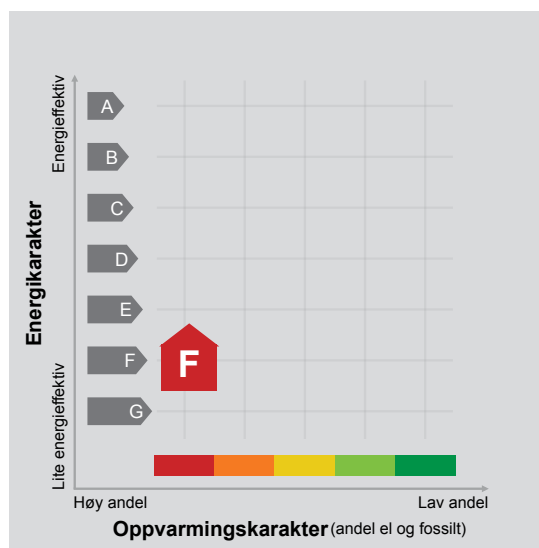
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Omarshka Umar	42c08da36105093ce431518 4e15e342aa7590e73	22.08.2024 10:12:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240061

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

ENERGIATTEST

Adresse	Norbygata 3
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81044309
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5476
Dato	07.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norbygata 3
Postnummer: 0187
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: K0101
Dato: 07.08.2024 11:06:40
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5476

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 418
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81044309

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	45 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	79 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	79 m ²
Totalt BRA	79 m ²
Oppvarmet luftvolum	190 m ³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,28 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	66,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.8.2015
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 633 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 520 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 633 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	16 633 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 633 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Norbygata 3 - Nabolaget Grønland/Urtehaven - vurdert av 337 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

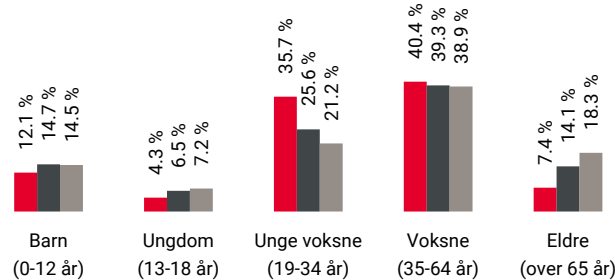
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønland Urtehaven barnehager (0-5 år) 85 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 58 barn	2 min 0.1 km
Lille Grønland barnehage (0-2 år) 25 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Urtegata Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Nordbygata dagligvare	4 min



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

Primære transportmidler

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

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100
-  **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100
-  **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- 

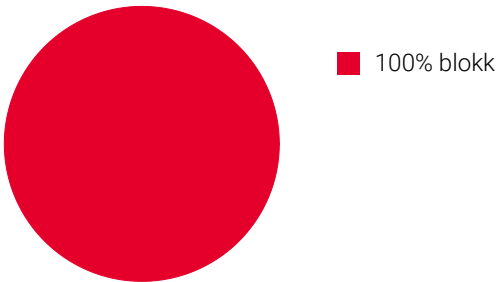
Urtehaven balløkke
Ballspill2 min 
0.2 km
- 

Hangar'n idrettshall
Aktivitetshall3 min 
0.2 km
- 

Harald's Gym4 min 
- 

Fresh Fitness Grønland6 min 

Boligmasse



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

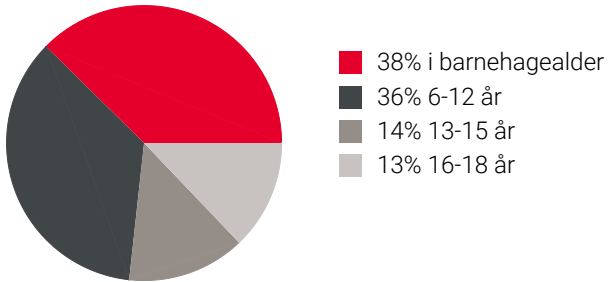
Sitat fra en lokalkjent



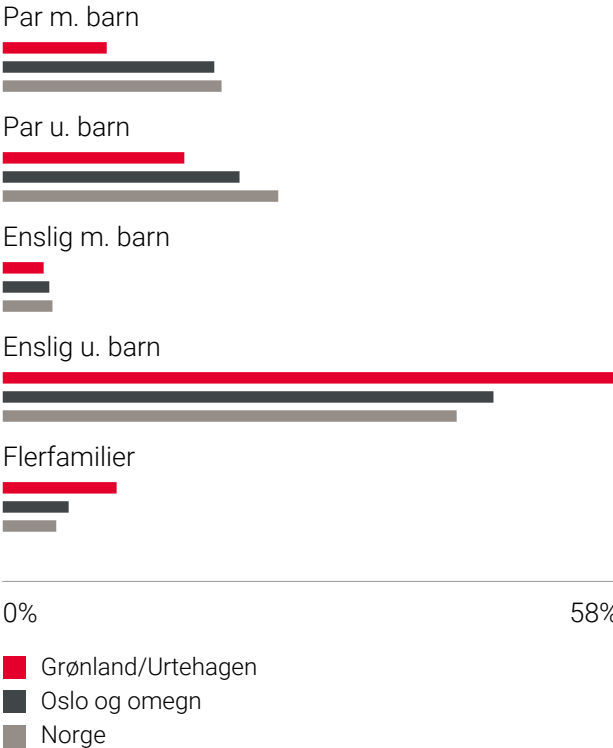
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar5 min 
-  Apotek 1 Grønland5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

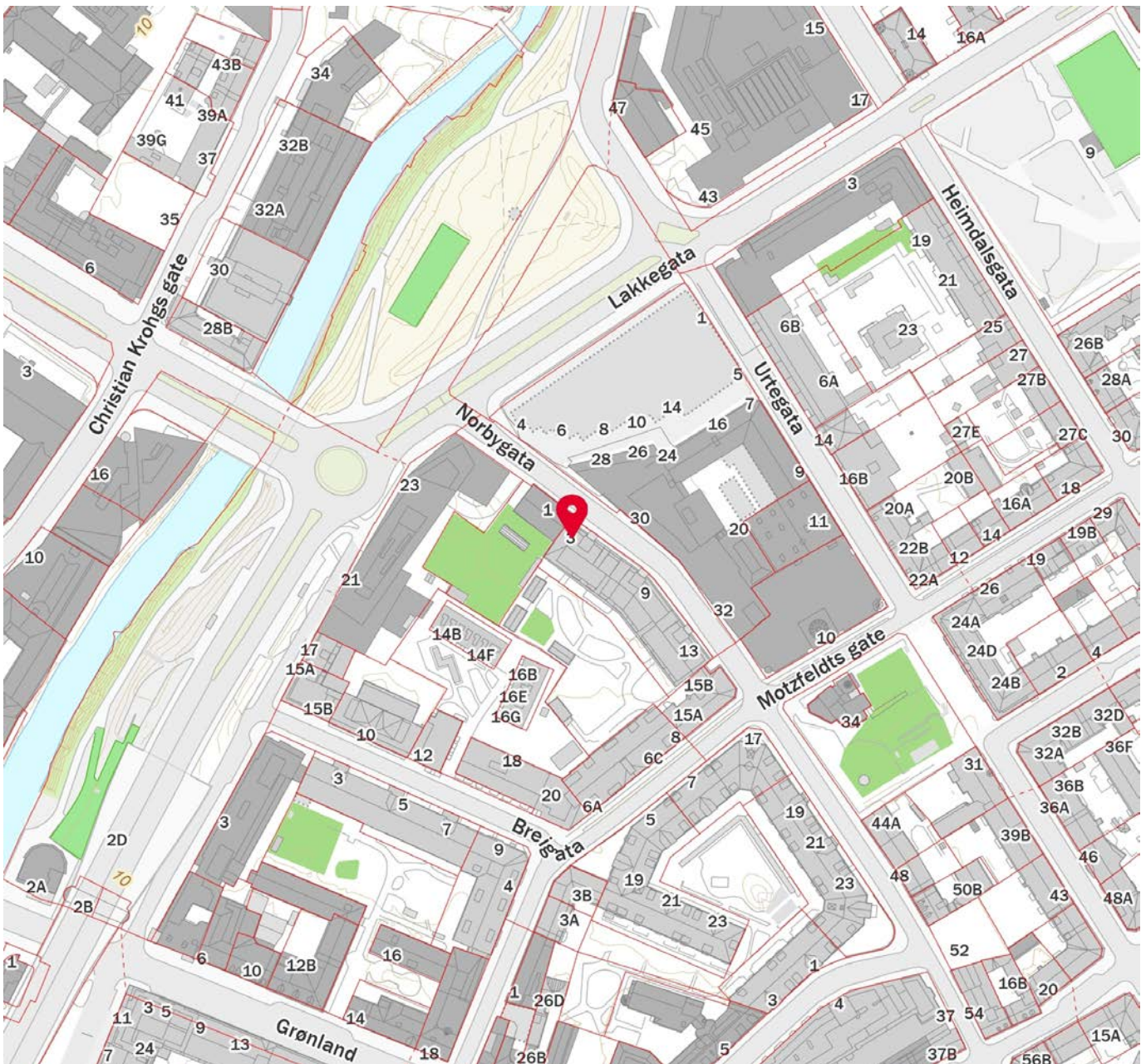


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

7970871

587/1001

06.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.08.2024.

Boligselskap: 587 Norbygata 3-9-13 Borettslag
Organisasjonsnr: 947.355.694
Andelseier: Umar Walid Hayat Omashka Umar
Leieobjektnr: 1001
Adresse: Norbygt 3, 0187 OSLO
Andelsnummer: 1
Borettsinnskudd: kr 434.300,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 874770.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 29 leiligheter i borettslaget har garasje plass i garasjeanlegget. Det jobbes med elbil-lading. Kontakt styret for spørsmål.
- Nøkler og skilt til dører og postkasse kan bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift, der leilighetsnummer er påført. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.
- Borettslaget består av 60 seksjonerte leiligheter i Sameiet Norbygata 3-9-13 .Sameiet Norbygata 3-9-13 består av 16 selveierleil. + 60 borettslagsleil + næringslokaler.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.577,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	350,-	0,-	76.790,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Oellingrath Norbygata 13, 187 OSLO, e-post: lars@oellingrath.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

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

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

**HUSORDENSREGLER FOR
BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
OG
BOLIGSAMEIET NORBYGATA 3-9-13**

Endret på generalforsamling 04.06.2021 og på generalforsamling 22.06.2022

I tillegg kommer ordensreglene for uteområdet Sameiet Breimokvartalet.

1 Innledning

- 1.1 Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø for alle og inneholder bestemmelser om bruk av bolig og av fellesrom. Andels-/seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene og er også ansvarlig for at alle i husstanden, samt leieboere, gjester eller andre som gis adgang til sameiet, overholder bestemmelsene. Andels-/seksjonseierne har erstatningsplikt for skader som måtte oppstå som følge av at reglene ikke er overholdt eller ved mangel på aktsomhet. De respektive styrene for Sameiet- og Borettslaget Norbygata 3-9-13 kan gjøre tilføyelser til disse reglene dersom det blir nødvendig. Slike tilleggsregler vil da komme i form av rundskriv og oppslag.

2 Bruk av egen leilighet

- 2.1 Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.
- 2.2 Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannet ikke fryser i rørene.
- 2.3 Lufteventilene på kjøkken og bad må holdes tilstrekkelig åpne for at felles ventilasjonssystem skal fungere. Det må ikke installeres motorisert ventilasjonsvifte på kjøkken eller bad, da disse skaper store problemer for vårt felles ventilasjonssystem.
- 2.4 Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må kun brukes klosettpapir.
- 2.5 Sluk på badet og vannlås under vaskeservanter og oppvaskkum må renses minimum en gang i året.
- 2.6 Utlufting av matos i oppgangene er ikke tillatt.
- 2.7 For å få et godt inneklima i leiligheten og forebygge fuktskade, er det viktig at ventilene er litt åpne (også om vinteren), slik at leiligheten får den nødvendige utskifting av luft.

3 Brannsikring

- For å ha best mulig brannsikkerhet i blokka må seksjonseier/andelseier sørge for følgende:
- 3.1 Døra fra leiligheten og ut i gangen skal ha påmontert dørpumpe som fungerer.
- 3.2 Ingen skal røre den sentrale brannvarsleren. Skal man eksempelvis male i rommet der den står, må man dekke varsleren og dessuten kontakte styret, som kan deaktivere den enkelte enhet midlertidig. Oppfører varsleren seg unormalt av en eller annen årsak, skal styret varsles straks.
- 3.3 Brannslukningsapparatet skal vendes opp/ned hver 6. mnd. slik at pulveret ikke setter seg.

4 Bruk av korridorer, trappeoppganger og heis.

- 4.1 Å kaste avfall på uteområdet, i inngangspartier, korridorer og trappeoppganger er ikke akseptabel oppførsel. Alle har ansvar for å holde fellesrommene i egen etasje, samt trappen ned til neste etasje, rene og ryddige. Foreldre har et spesielt ansvar for å rydde/vaske når barna har kastet søppel eller grisert til på annen måte. Vær særlig oppmerksom på at søppel i sporet til heisdøren gjør at heisen stopper.
- 4.2 For å sikre fluktteien ved brann og syketransport kan ingen bruke fellesrommene som oppstillingsplass for sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre ting. Styret kan fjerne slike ting uten varsel.
- 4.3 Fellesrommene, inkludert heisene, skal ikke tjene som lekeplass eller oppholdsrom for barn. Av sikkerhetsmessige grunner har små barn ikke adgang til heisene alene.
- 4.4 Det er ikke tillatt å røyke i fellesrommene/heiser.
- 4.5 For å hindre uvedkommende i å ta seg inn i blokken eller uteområdet, skal alle utgangsdører holdes låst. Ingen bør åpne dørene for personer en selv ikke kjenner uten å forsikre seg om at vedkommende har et rettmessig ærend til eiendommen. De som åpner for fremmede er også ansvarlig for å vise disse bort.

5 Sjøppelrom

- 5.1 Alt søppel skal være pakket inn på forsvarlig måte før det kastes. Det er ikke tillatt å sette søppel av noe slag på gulvet i søppelrommene. Kildesortering skal følges. Avfall som ikke går i søppelcontaineren er den enkeltes ansvar å fjerne for egen regning, eventuelt i neste kontainer som styret bestiller flere ganger i året (oppbevares av den enkelte til kontainer settes ut). Hensatte gjenstander fjernes for forsøplerens regning.

6 Bruk av private uteområder og balkonger

- 6.1 Eierne av leilighetene i 7. etasje er ansvarlig for å påse at avløpet på terrassen holdes åpent, samt rapportere problemer med avløp slik at vannskader ikke oppstår.
- 6.2 Av sikkerhetsmessige grunner skal blomsterkasser være godt festet.
- 6.3 Risting av matter og tepper er ikke tillatt fra balkong eller vindu.
- 6.4 Unngå spyling eller vannsøl på balkongen, vask med klut. Blomster vannes slik at det ikke blir vannsøl.
- 6.5 Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong eller vindu.
- 6.6 Ingen kan montere antenne/parabol på egen vegg før styrets godkjenning er innehentet.
- 6.7 Grilling tillates i bakgården og på balkongene. Det er kun tillatt å grille med gass og elektrisk grill. Nødvendig brannslukningsutstyr må være lett tilgjengelig.
- 6.8 Balkongene er også rømningsvei ved brann. Disse må holdes ryddige og ikke fylles opp av skrot.

7 Vedlikehold

- 7.1 Innvendig vedlikehold av egen leilighet påhviler fullt ut den enkelte eier for egen regning.
- 7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret, som deaktiverer brannvarsleren, for å hindre falske alarmer grunnet støv. Oppussing skal nabovarsles i alle oppgangene.
- 7.3 Seksjonseier er ansvarlig for at det benyttes sertifiserte fagfolk. Dette må dokumenteres.

8 Støy

- 8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt på mandager, tirsdager og onsdager hverdager mellom kl. 08.00 - kl. 20.00, torsdag og fredager mellom kl. 08.00 – 17.00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10.00 - kl. 17.00. Hvis aktiviteter som nevnt over utøves over lengre tid, skal naboer varsles, også i de andre oppgangene. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager.

9 Postkassene

- 9.1 Postkassene tilhører sameiet. De skal ha like navneskilt, hvite med svart tekst, størrelse 58X94mm (høyde/bredde). Den enkelte må selv bestille navneskilt. Ved navneendringer, inn- og utflytting må man bestille nytt skilt. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen.
- 9.2 Navneskilt til ringetavle ved gatedøra bestilles hos styret. Dette er gratis for beboerne.

10 Dyrehold

- 10.1 Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd og det er ikke tillatt å lufte dyr i bakgården. Avføring fra dyr må fjernes umiddelbart.

11 Garasjelegg

- 11.1 Det er ikke tillatt å parkere ved nedkjørselen til garasjen eller «lånta» plasser i garasjen som en ikke har adgang til.
- 11.2 Fremleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret.
- 11.3 Nummerskiltingen av plassene skal ikke tildekkes.
- 11.4 Ved rengjøring av garasjelegget har eierne av parkeringsplassene ansvar for at bil og løsøre på plassen er fjernet så lenge rengjøring pågår. Biler og annet som ikke er fjernet ved varslet rengjøring blir fjernet for garasjeplassseiers regning.
- 11.5 Det er ikke tillatt å lagre annet enn bilrelaterte gjenstander, som dekk og takgrind, i garasjen. Sykkel er likevel tillatt.

12 Klager

- 12.1 Klager på overtredelser av ordensreglene skal fremmes skriftlig til styret.

13 Ansvarsforhold

- 13.1 Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets/sameiets eiendom forårsaket ved uaktsomhet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen. Hvis sameiet blir ilagt bøter eller kostnader i forbindelse med f.eks forsøpling av fortau eller fjerning av avfall, vil disse kunne bli videresendt til den/de som er ansvarlig.

Vedtatt på generalforsamling og sameiermøte den 11.april 2011.

Endret på generalforsamling og sameiermøte den 24. april 2014

Endret på generalforsamling og sameiermøte den 7. april 2016

Endret på generalforsamling den 20. april 2017 og sameiermøte den 26. april 2017

VEDTEKTER

for Norbygata 3-9-13 Borettslag org nr 947355694 vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006, med endring foretatt 25.04.2013, 07.04.2016, 14.06.2021 og 30. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Norbygata 3-9-13 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det er tillatt å sette opp markise i nøytral farge. Forandringer ut over dette, som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, varmepumpe, innglassing mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Kun autorisert rørlegger og elektriker

skal benyttes. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er fullt ut ansvarlig for alt vedlikehold av private installasjoner på egen balkong.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret ved leder representerer borettslagets seksti –60 boligseksjoner i sameiermøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkalling og protokoll fra generalforsamling blir lagt ut elektronisk på nettsiden til borettslaget. De som ønsker innkallingen og/eller protokollen tilsendt per post må melde fra til styret eller forretningsfører.

(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Norbygata 3
0187 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

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