

A bright, sunny day on a balcony. In the foreground, a wooden table holds a yellow vase with red flowers, a glass of orange juice, and a small tray. A wooden chair with a striped cushion is next to it. Several potted plants, including yellow daffodils and green foliage, are on the balcony. In the background, a white building with a dark roof and a modern glass skyscraper are visible under a clear blue sky with the sun shining brightly.

aktiv.

Norbygata 23, 0187 OSLO

Urban boligdrøm midt i byen!



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 219 562,-
Omkostn.: Kr 159 360 ,-
Total ink omk.: Kr 6 478 922,-
Felleskostn.: Kr 6 329,-
Selger: Hanne Solbraa Hermansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 75/78 kvm
Tomtstr.: 1774.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 412
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1002260099

Velkommen til
Norbygata 23

I denne 3-roms hjørneleiligheten har man virkelig klart kunsten å forvandle en moderne leilighet til et hjem som innbyr til kos og hygge. Flere vinduer på rekke og rad sørger for rikelig med lys, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen blir en stor sosial sone. Duse, fine fargetoner gir deg en umiddelbar følelse av ro og hjemmehygge. Leiligheten er perfekt for deg som liker ekstra god plass, et par, vennepar eller for deg som vil leie ut et rom for å finansiere boutgiftene! Beliggenheten er også ypperlig for deg som setter pris på nærhet til et rikt cafe-og uteliv, godt kollektivtilbud og flere parker!

- Nye vinduer fra 2025
- Lekker fiskebensparkett
- Koselig balkong med byutsikt
- Heis rett opp
- Mulighet for leie av p-plass
- Grønn oase av en bakgård
- Varmtvann og fiber inkl i husleie



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen50

Tilstandsrapport66

Egenerklæring87

Nabolagsprofil.....98

Forbrukerinformasjon 168

Budskjema 169

Plantegning

4. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



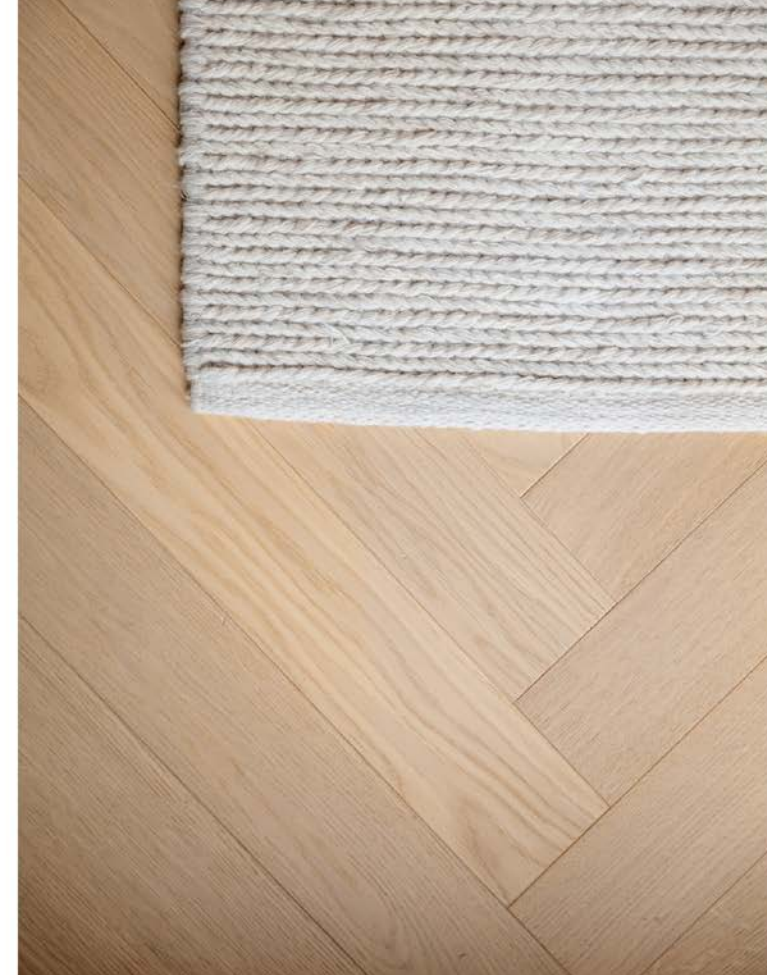
Drømmer du om det gode liv i byen? Her kan drømmen gå i oppfyllelse!

Heisen tar deg raskt og lett opp til 4.etasje hvor du møtes av det hyggelige inngangspartiet. Her er det både hengeplass for ytterklær og plass for oppbevaring av skotøy.





I det du beveger deg inn i stuerommet
legger du umiddelbart merke til det
flotte lyset som flommer inn.



Sofagruppen finner sin naturlige plassering i det ene hjørnet av rommet.
På motsatt side av sofagruppen kan en TV benk plasseres.

Det er innstallert nye vinduer og verandadør inkludert lister fra 2025 i regi av sameiet.
Den lekre fiskebensparketten skaper en lun og behagelig atmosfære.



På motsatt side av sofagruppen kan TV-benken plasseres.

Leiligheten er perfekt for deg som liker ekstra god plass, et par eller et vennepar. Soverommene ligger på hver sin side av stuen. Praktisk dersom man ønsker å leie ut det ene rommet, eller hvis man er to venner eller søsken som kjøper leilighet sammen.





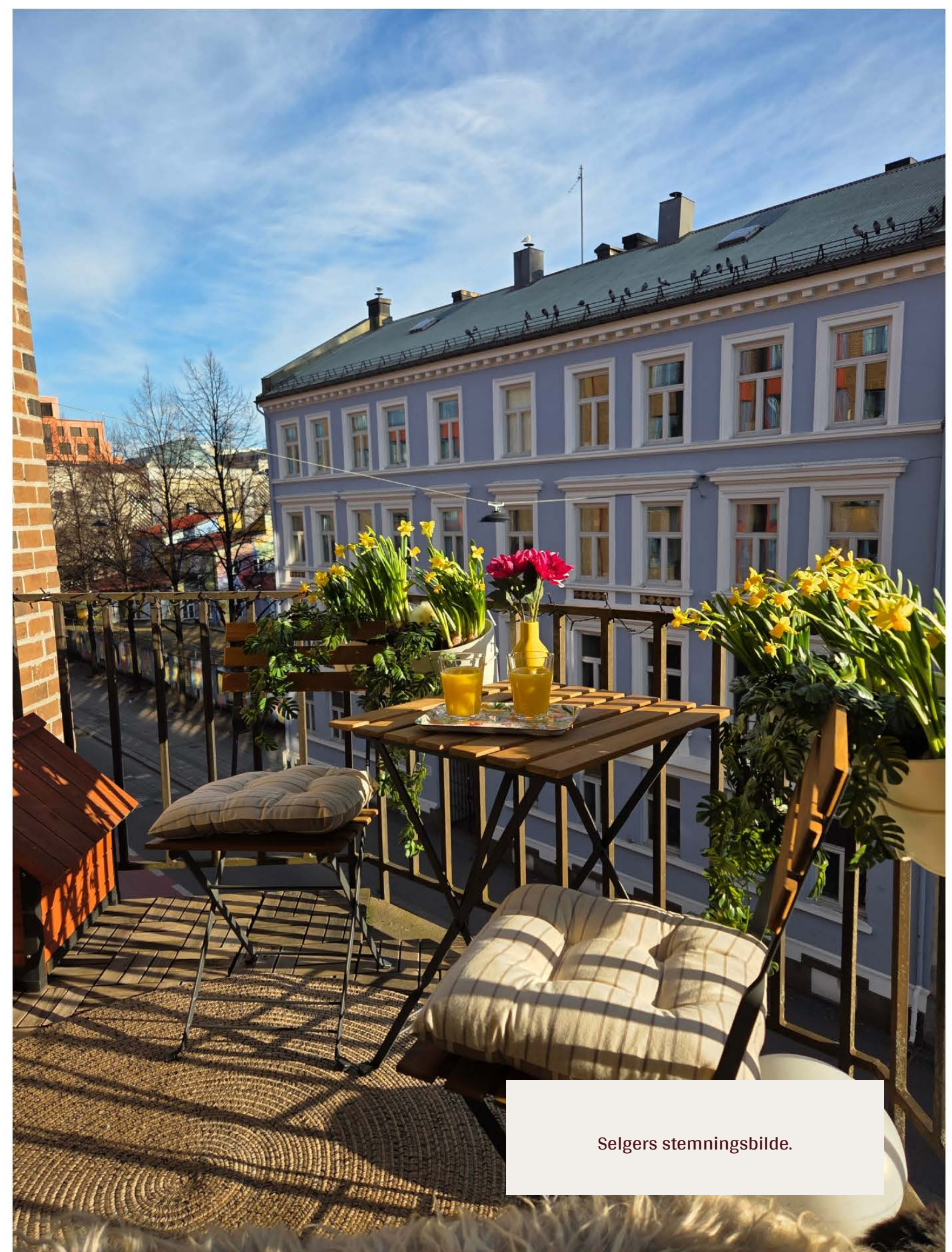
På sommartid blir den store balkongen en herlig forlengelse av leiligheten.



Her kan du nyte frokost i morgensolen.

Det er god plass til både benk og sittegruppe, balkongplanter og stemningsfull belysning! Med tak over balkongen kan du også sitte ute i all slags vær.





Selgers stemningsbilde.



Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial
løsning mot stuen.



Innredningen med ble modernisert med nye stilrene fronter, nytt innebygd kjøleskap, nedfelt vask og stein/kompositt benkeplate i perioden 2023-2025.

Det er god arbeidsflate for den som skal kokkelere, og plass til å vise frem de fineste kjøkkendetaljene. Praktiske hyller gir mer oppbevaringsplass.

Plass til din egen pizzaovn har du også her:-)





Spisebordet finner sin naturlige plass i
tilknytning til kjøkkenet.

Hovedsoverommet har en svært sjenerøs størrelse. Rommet er malt i en dempet og harmonisk fersken fargetone.

I tillegg til dobbelsengen er det god plass til et hjemmekontor ved siden av.

Åpen garderobeløsning med plass til ytterligere skap eller kommoder langs veggen.





Soverom 2 er også veldig romslig og kan innredes etter behov. Rommet fungerer utmerket som gjesterom eller til utleie? Husk at utleie av et rom i egen bolig er skattefritt, og kan være gunstig for å finansiere deler av boutgiftene!

Begge soverom har plass til dobbeltseng, i tillegg til kontorløsning og garderobe.





I denne leiligheten er det lett for både
to og firbente å trives:-)



Leilighetens baderom har en god størrelse med plass til det man trenger i hverdagen både som et par, eller en



Innredningen er moderne og stilren.
Det er satt inn ekstra skap og en benkeplate som rammer inn vaskemaskinen på en fin måte.



I tilknytning til inngangspartiet er det en praktisk innvendig bod. Her kan ekstra klær og annet hverdagsutstyr oppbevares.





Intervju med selger

Strømforbruk:

Ca. 200–400 kr om sommeren og rundt 1200 kr om vinteren (jeg liker å ha det varmt).

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det pleier å være greit å parkere på andre siden av veien, og ellers finnes det flere parkeringshus i området.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten for 3 år siden.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Leiligheten er veldig lys med store vinduer, noe jeg falt for med en gang. Jeg bodde allerede i området og elsket, og elsker fortsatt, nærheten til alt: jobb, trening, butikker og det sosiale livet. Jeg trenger ikke månedskort, fordi jeg kan gå overalt.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg er nok litt rastløs, men flytter faktisk bare over gaten til et nytt prosjekt hvor jeg igjen kan pusse opp og kose meg.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg liker veldig godt utformingen, den er ikke helt firkantet, noe som gjør den ganske unik. Det er en egen følelse av å komme hjem, åpne døren og bli møtt av det flotte gulvet og stuen som bader i lys fra

de store vinduene, det føles rett og slett som et lite pusterom midt i byen.

De to store soverommene har også vært helt fantastiske. Jeg har ofte gjester, både på korte og lengre besøk, og det er så fint å kunne tilby dem gode og romslige rom.

Og selvfølgelig: de vakre gulvene, sofaen foran vinduet og det store, fine treet utenfor som gir en grønn og levende utsikt.

Hva har du likt best med området?

Området har virkelig alt, og det er kort vei til alt. Jeg rekker jobb, trening, snekring og å møte venner på samme dag – og kan til og med stikke innom Oslo City for å handle det jeg trenger til prosjektene mine

Vinter – vår – sommer og høst:

Leiligheten er lys året rundt, men spesielt på vår og sommer fylles den av naturlig lys fra de store vinduene, noe som gir en veldig god og luftig følelse. Om våren er det kort vei til Botanisk hage, som er utrolig fin når alt begynner å blomstre.

Sommeren på Grønland er preget av yrende liv, med kafeer, mennesker og en helt egen energi i gatene, samtidig som det er deilig å kunne trekke seg tilbake til en rolig og lys leilighet. Det er også kort vei til Sørenga, hvor jeg ofte har tatt turen for å bade på varme dager.

Intervju med selger

Høst og vinter gir en lun og koselig stemning inne, og det er ekstra godt å komme hjem til en varm leilighet når det er kjøligere ute. Samtidig er det enkelt å komme seg ut, T-banen rett utenfor tar deg raskt til marka og skiløypene.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord:

Sentral, lys og innbydende

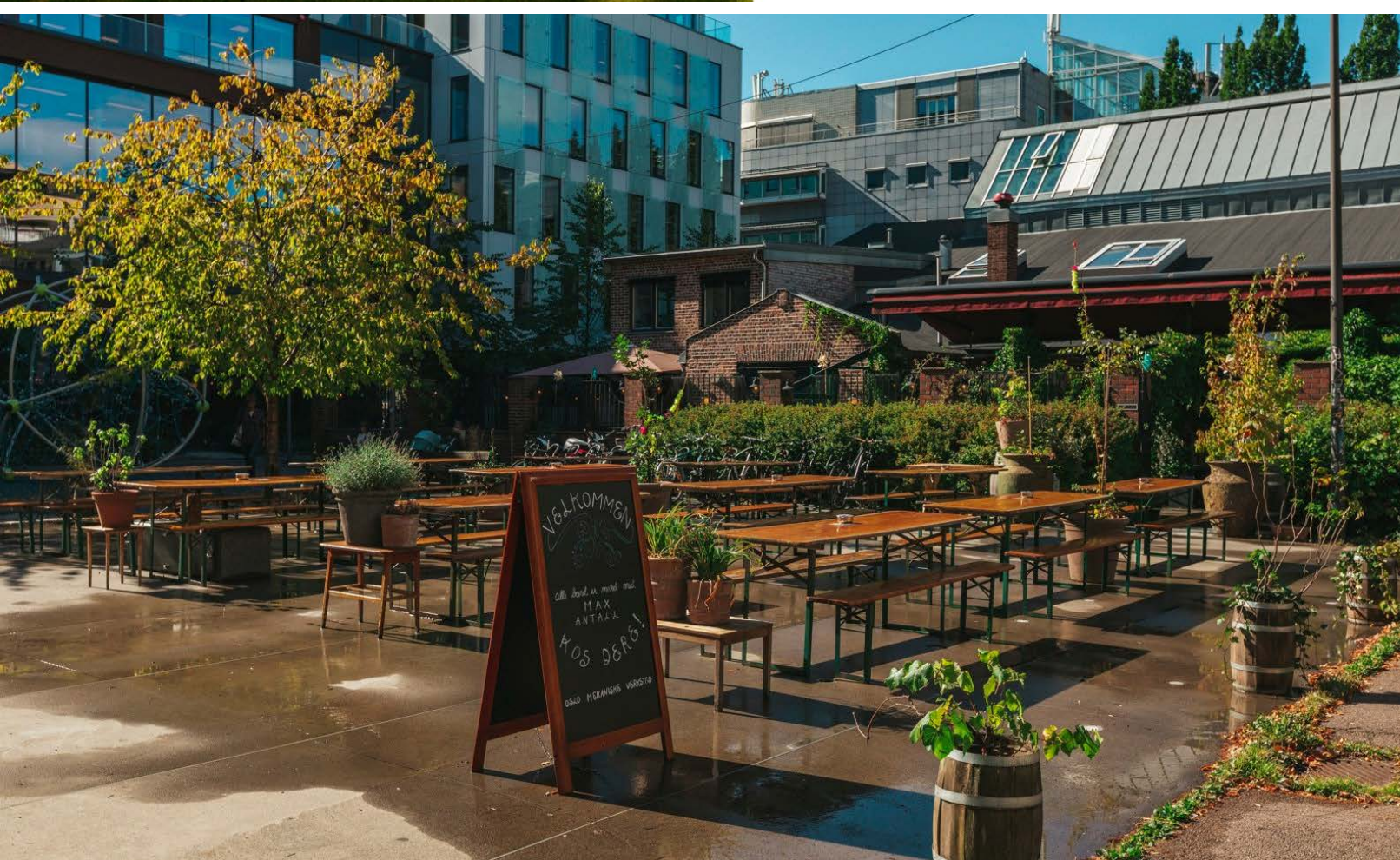


Sameiet har er parkmessig opparbeidet bakgård. I disse skjermede og frodige omgivelsene trives både store og små. Et solrikt og barnevennlig fellesområde.

"Jeg er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker. Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Grønland.









Notater





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, bod,

soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på ca. 3 kvm. Bruksrett ble ikke

fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men

som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører

boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten. Rom utenfor boenheten kan

omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke

boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å

måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/

innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet

er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er

mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens

geometri. På grunn av boligens særegne utforming

er det utfordrende å fastsette arealet med høy

presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte

som omtrentlig, og det anbefales at interessenter

vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av

3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og

blir avrundet til nærmeste hele tall.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1774.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Sameiet er medlem av Samarbeidsutvalget Jensens

Have. Jensens Have består av 4 nabosameier med

felles bakgård og garasjekjeller.

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i

umiddelbar nærhet!

"Jeg er blitt utrolig glad i Tøyen og Grønland. Det er

en helt egen "vibe" her med ekstremt mange

spennende steder og hyggelige mennesker. Det er

som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata)

"Når du kommer til Grønland, det er da du merker at

du lever!" Jeg har satt stor pris på nærheten til byen

og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så

rolig til " - Sitat beboer på Grønland.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer

Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du

en god miks av butikker, spisesteder og utesteder!

Favoritter som må nevnes er den usedvanlig

hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye i Tøyengata.

Her blir du blant annet kjent med Anton. Plantene

kjøper du på marked i Botanisk hage. Her kan du

også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk.

Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød

(kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021),

noen minutter fra leiligheten. Det er også en rekke

flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar

nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass.

Like ved finner du også Teaterplassen som er

Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes.

Teaterplassen har kaffebar, restauranter og

populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske

Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du

møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller

nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med

ta med deg hvilken som helst mat fra de

nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer

maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk

eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for

artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren

tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og

spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De

har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager

i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos

beste cocktailbarer. Ellers kan populære

Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt

ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det

stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk

hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for

hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den

populære Øya festivalen arrangeres er også en kort

rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et

sted med fine løpemuligheter. På kollen har man

utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes

til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store

grøntområder langs Akerselva med flotte

turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de

siste årene blitt populære badeplasser i

sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling.

Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga

har allerede bodratt til store og positive endringer i

bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene

fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til

Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i

Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado

for restauranter kafeliv og kultur i Barcode og ikke

minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og

Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass

fra 2025, karm og ramme i tre.

- Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35

dB) entredør fra 1987.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av balkongens geometri. Balkongen er orientert mot nordøst.

Innvendig:
-Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2
Dører
Entredøren fungerer som den skal, men nøkkel til sikkerhetslåsen mangler. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må døren fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Anskaffelse av sikkerhetsnøkkel anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong med værslitte gulvplater og rekkverk. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik

på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Veggfliser har enkelte sår. Det ble registrert en sprekke i en veggflis på flisrad nummer to fra gulv, i hjørnet til høyre for klosettet. Det er riper på veggflisene under klosettet. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomshimlingen har enkelte riss. Vegg mot naboseksjon er foret ut, og de opprinnelige flisene er synlige gjennom inspeksjonsluken. Konsekvens/tiltak: Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvflisene har bruksslitasje og det er

registrert sprekkdannelser på to gulvfliser inne i dusjsonen. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Innredning med servant har svelling, og er montert høyere enn normalt. Konsekvens/tiltak: Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

4. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Dekkløkk for siklemikk mangler. Konsekvens/tiltak: Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle

fremtidig vedlikehold. Dekkløkk for siklemikk mangler, og innkjøp bør derfor påregnes. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Avløpsrør
Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja
3 fliser har sprekke, 2 i dusjsone og 1 bak toalett
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bad og Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt blandebatteri i vask og dusj.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Det er lekkasje fra bakgård til boder/garasje.

Utbedring er planlagt 2027

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rør&Kjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Reparte vannrør i kjøkkenvegg etter lekkasje. Hele veggen ble byttet (inn mot bod), røret ble byttet i full etasjehøyde. Forsikringsak sameiet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bolielektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikring, stikk og ledningsopplegg til induksjonsplatetopp

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Prospekt fra forrige salg sendt til takstmann.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Utbedring av lekkasje til kjeller. Bakgården vil samtidig få en oppgradering. Norconsult har gjort en jobb på dette, med fokus på å gjenbruke mest mulig, samt gjøre vedlikeholdet lettest mulig for vaktmester.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt innebygd kjøleskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nye kjøkkenfronter, vask og induksjonstopp

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt benkeskap på bad, Ikea

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Garderobeskap fra Ikea hovedsoverom

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Garderobeskap gjesterom, Ikea

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Stue/Kjøkken/Entre malt i farge 'Kokos'

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Berry Alloc kjøkkenvegger

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye røykvarslere og brannapparater til samtlige enheter

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre

pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
2025: Fagarbeid: Ny fiskebeinsparkett fra Fiskebeinparkett AS (ink. lister) Stue/kjøkken/entre + parkett i bod.

2026: Nye vinduer og verandadør fra Palmgren AS (ink. lister)

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, bod og to soverom.

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameietlagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at sameietlaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Entredøren fungerer som den skal, men nøkkel til sikkerhetslåsen mangler. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid

før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med værslitte gulvplater og rekkverk.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringsstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Dekklokk for siklemikk mangler.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Våtrom > Overflater vegger og himling
Veggfliser har enkelte sår. Det ble registrert en sprekk i en veggflis på flisrad nummer to fra gulv, i hjørnet til høyre for klosettet. Det er riper på veggflisene
under klosettet. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomshimlingen har enkelte riss. Vegg mot naboseksjon er foret ut, og de opprinnelige flisene er synlige gjennom inspeksjonsluken

Våtrom > Overflater gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvflisene har bruksslitasje og det er registrert sprekkdannelser på to gulvfliser inne i dusjsonen. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Innredning med servant har svelling, og er montert høyere enn normalt.

Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem

følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke:
- kommoder

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

Medfølger ikke:
- vaskemaskin

Moderniseringer og påkostninger
2026:
- Nye vinduer og verandadør inkludert lister. Utført av Palmgren AS

2025:
- Ny fiskebeinsparkett med lister i stue, kjøkken og entré, samt parkett i bod. Utført av Fiskebeinparkett AS
- Brannapparat og røykvarslere ble delt ut av styret i sameiet
- Benkeskap fra IKEA på bad. Egeninnsats
- Nytt innebygd kjøleskap. Egeninnsats

2024:
- Reparasjon av vannrør i kjøkkenvegg etter lekkasje. Vegg mot bod ble byttet, og rør skiftet i full etasjehøyde. Utført av Rør & Kjøkken
- Garderobeskap fra Ikea i det minste soverommet. Egeninnsats

- Nytt blandebatteri i vask og dusj. Utført av Bad og Rør AS

2023:
- Ny sikring, stikk og ledningsopplegg til induksjonsplatetopp. Utført av Boligelektrikeren AS
- Berry Alloc veggplater på kjøkken. Egeninnsats
- Stue, kjøkken og entré malt i fargen Kokos. Egeninnsats
- Garderobeskap fra IKEA i hovedsoverom. Egeninnsats
- Nye kjøkkenfronter, vask og induksjonstopp. Egeninnsats

Parkering
Mulighet for kjøp og leie av p-plasser i sameiets garasjeanlegg. Det har med jevne mellomrom vært utleie og salg av disse plassene.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 83617532

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Boligen er oppvarmet med elektrisk panelovn i stue/ kjøkken, samt varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 100 000,-

Omkostninger kjøper

6 100 000 (Prisantydning) -----
219 562 (Andel av fellesgjeld) -----
6 319 562 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

157 970 (Dokumentavgift) 300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt)) -----
159 360 (Omkostninger totalt)
171 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
174 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 478 922 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 490 822 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 493 622 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 428 326 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 713 303 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/7076

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 6 329,- pr. måned, og inkluderer inkluderer varmtvann, fiber internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, vaktmester, revisjon, drift, vedlikehold, renter og avdrag.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6329

Andel Fellesgjeld

Kr 219 562

Iflg. selger knytter ca halvparten av fellesgjelden seg til utført vindusprosjekt i 2025–2026. Endelig gjeldsbeløp kan bli lavere, justert etter mottatt tilskudd fra Oslo kommune, og forventes avklart i løpet av våren. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling i løpet av året hvor det tas stilling til om kostnaden skal innbetales helt eller delvis, eller bli stående som fellesgjeld.

Dersom det vedtas at fellesgjeld knyttet til vindusprosjekt skal betales må kjøper påregne å kunne gjøre denne innbetalingen i løpet av dette året. En nedbetaling av fellesgjeld vil normalt bety en nedjustering fellesutgiftene siden leilighetens fellesgjeld blir lavere.

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Organisasjonsnummer

975851966

Om sameiet

Norbygata 19-23 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Sameiet består av 67 seksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Sameiet er medlem av Samarbeidsutvalget Jensens Have. Jensens Have har egne vedtekter og husordensregler som er endel av sameiet sine

regler. Jensens Have har vaktmester Rune Johansen (tlf. 94 80 02 78). Jensens Have organiserer bakhagen/ uteområdet og garasjen. Jensens Have består av 4 nabosameier med felles bakgård og garasjekjeller. Styreleder i hvert av de 4 sameieselskapene sitter i styret i Jensens Have.

Større saker jobbet med i sameiet i 2025: - 1.Vindusprosjekt. Det gjenstår pr. dags dato ett par leiligheter, ellers er prosjektet å anse som utført. Obos jobber med å ferdigstille totalsum for arbeidet, inkludert tilskudd fra Oslo kommune (støtte, minusbeløp). Dette planlegges klart ila. våren 2026, men blir ikke klart til årsmøte 22.april. Det vil derfor bli holdt en ekstraordinær generalforsamling på et passende tidspunkt. 2 Lekkasje fra bakhage til boder og garasje. Det jobbes med et forprosjekt hvor det gjøres testgraving for å kartlegge omfanget. Det vil være nødvendig å bytte&reparere membran, og gjenoppbygge hagen. Norconsult har levert skisser på hvordan hagen igjen kan gjenoppbygges med fokus på gjenbrukbarhet og enkelt forvaltning for vaktmester.

3.Brannvarslere og brannslukningsapparater byttet i alle leiligheter i regi av styret 4.Godkjent sikring i trapperom skal utføres av Palmgren AS

Saker fra 2024: 1. Skifte av leverandør av internett/TV. Etter en tilbudsprosess i regi av SU ble det skiftet fra Telenor til OBOS OpenNet. Det ble skiftet til et moderne fiberanlegg med god kapasitet (1000MB/1000). Skiftet betød også at sameiet ikke lenger dekker TV, dette må beboerne sørge for selv, enten gjennom leverandørene til Obos OpenNet eller via streaming.

Som en følge av reduserte kostnader ble også husleien redusert. 2. De fire sameiene i Jensens Have har fått Obos Prosjekt til utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Planen er ferdig og styret i Norbygata 19-23 har jobbet videre med å behandle denne. Styret jobber nå sammen med de andre sameiene med å få prissatt de ulike prosjektene slik at det blir mulig å prioritere tidsplan og rekkefølgen på prosjektene. 3. Det er behov for en fasadevask av yttervegger og terrassefronter. Dels fordi de er skitne og dels fordi det er oppdaget noen betongskader i forbindelse med vedlikeholdsplanen som må kontrolleres for å fastslå hva som må utbedres. Fasadevasken vil bli våren 2025 og gjøres i samarbeid med de andre sameiene i Jensens have. Dette betyr at alle beboere må tømme sine terrasser i forbindelse med denne vasken. Mer detaljert beskjed kommer når endelig dato for fasadevasken er satt. 4. Lysarmaturene i alle oppganger må skiftes ut til armaturer med led-pærer siden de pærene som er i de gamle ikke lenger produseres. Styret har lagt dette inn i budsjettet for 2025 og de vil bli skiftet i løpet av første halvår.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207836559
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 6 824 588,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208664832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 9 939 298,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

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

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

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke

holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll og ekskrementer må fjernes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 230, bruksnummer 412, seksjonsnummer 38 i Oslo kommune.

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

301/230/412/38:
05.10.1987 - Dokumentnr: 64691 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/7076
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 67 SEKSJONER

22.09.1994 - Dokumentnr: 53132 - Målebrev Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2000 - Dokumentnr: 52874 - Bruksrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:1 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:2 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:3 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:4 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:13
Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å anlegge og vedlikeholde tegkn. ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 18.12.1989.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det minste soverommet er utvidet. Opprinnelig skillevegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet. Delevegg i kjøkken er fjernet, og plasseringen av kjøkkeninnredningen er endret. Den innvendige boden er redusert i størrelse, og geometrien er endret. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.

Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp
Adkomst via fellesarealer og offentlig vei.

Private stikkledninger til kommunalt vann- og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, samt felles gårdsplass etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser 358/85(S-2859).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Kjøpsbetingelser
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
6 000 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
13 900 Markedspakke - Basispakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
14 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk. -
Privatvisninger er gratis!
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 71 356

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Tilstandsrapport

Norbygata 23 , 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 412, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 18818-2305

Eiendomsverdi ref nr: RI4543

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av entré, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Nye vinduer og verandadør inkludert lister. Utført av Palmgren AS

2025:

- Ny fiskebeinsparkett med lister i stue, kjøkken og entré, samt parkett i bod. Utført av Fiskebeinparkett AS
- Brannapparat og røykvarslere ble delt ut av styret i sameiet
- Benkeskap fra IKEA på bad. Egeninnsats
- Nytt innebygd kjøleskap. Egeninnsats

2024:

- Reparasjon av vannrør i kjøkkenvegg etter lekkasje. Vegg mot bod ble byttet, og rør skiftet i full etasjehøyde. Utført av Rør & Kjøkken
- Garderobeskap fra Ikea i det minste soverommet. Egeninnsats
- Nytt blandebatteri i vask og dusj. Utført av Bad og Rør AS

2023:

- Ny sikring, stikk og ledningsopplegg til induksjonsplatetopp. Utført av Boligelektrikeren AS
- Berry Alloc veggplater på kjøkken. Egeninnsats
- Stue, kjøkken og entré malt i fargen Kokos. Egeninnsats
- Garderobeskap fra IKEA i hovedsoverom. Egeninnsats
- Nye kjøkkenfronter, vask og induksjonstopp. Egeninnsats

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

Betongsåle på ukjent grunn for takstmann. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinforblending, trepanel, fasadeplater og malte betongoverflater. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong med banebelegg. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot nordøst.

INNENDIG

Gulvflatene består av parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte

takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med matte beige fronter, benkeplater i kompositt/stein, underlimt oppvaskkum, ventilator i stålhette og integrerte hvitevarer. Berry Alloc veggplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i felles sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Lyskasser med innfelte lys i stue/kjøkken og entre. Boligen er oppvarmet med elektrisk panelovn i stue/kjøkken, samt varmekabler på badet. Dørcalling med monitor er plassert i entre. Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

Norbygata 19-21-23 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 851 966. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 67 seksjoner. Hvorav 66 boligseksjoner og en garasjeeksjon. Tomten er på 1774,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230-412.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

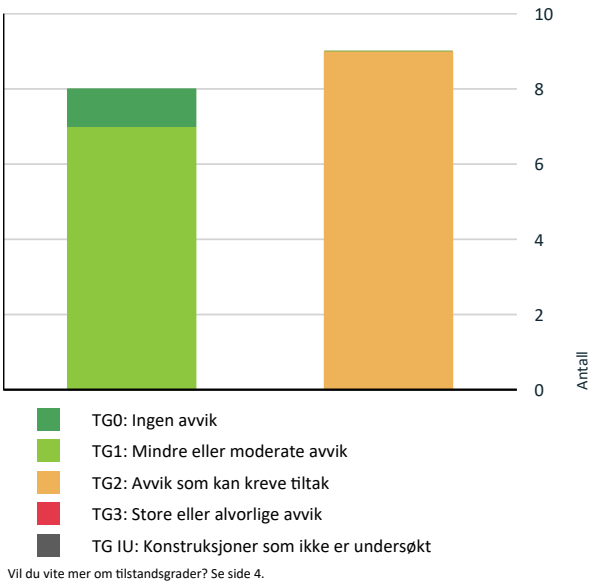
Leilighet

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

Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen: Det minste soverommet er utvidet. Opprinnelig skillevegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet. Delevegg i kjøkken er fjernet, og plasseringen av kjøkkeninnredningen er endret. Den innvendige boden er redusert i størrelse, og geometrien er endret. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

!	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
---	---	-----------------------------

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1987

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2025, karm og ramme i tre.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entredøren fungerer som den skal, men nøkkel til sikkerhetslåsen mangler. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må døren fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Anskaffelse av sikkerhetsnøkkel anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av balkongens geometri. Balkongen er orientert mot nordøst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Balkong med værslitte gulvplater og rekkverk. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvflatene består av parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.
Merknad: Det ble registrert enkelte rissdannelser. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet ble oppgradert i 2013. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veggfliser har enkelte sår. Det ble registrert en sprek i en veggflis på flisrad nummer to fra gulv, i hjørnet til høyre for klosettet. Det er riper på veggflisene under klosettet. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomshimlingen har enkelte riss. Vegg mot naboseksjon er foret ut, og de opprinnelige flisene er synlige gjennom inspeksjonsluken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvflisene har bruksslitasje og det er registrert sprekkdannelser på to gulvfliser inne i dusjonen. Enkelte dype og utette fuger med misfarging. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskiftning av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



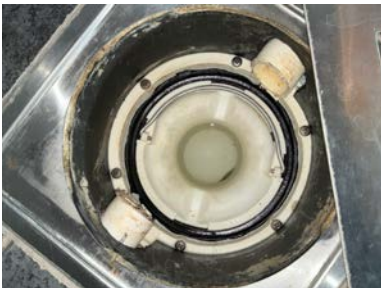
Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innredning med servant har svelling, og er montert høyere enn normalt.

Konsekvens/tiltak

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.
Merknad: Det er registrert en mindre spalte under døren. Det anbefales at spalten utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ivareta rommets ventilasjon.



Kontroll av avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke inne på soverom, uten å påvise unormale forhold. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

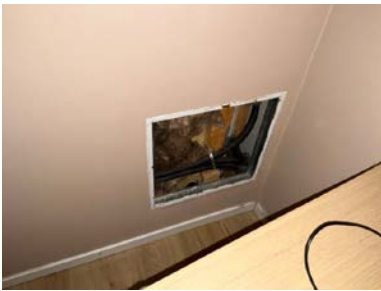
Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke inne på soverom,



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med matte beige fronter, benkeplater i kompositt/stein, underlimt oppvaskkum, ventilator i stålhette og integrerte hvitevarer. Berry Alloc veggplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Tilstandsrapport



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter og mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Dekklokk for siklemikk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Dekklokk for siklemikk mangler, og innkjøp bør derfor påregnes. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Bad: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Lyskasser med innfelte lys i stue/kjøkken og entre. Boligen er oppvarmet med elektrisk panelovn i stue/kjøkken, samt varmekabler på badet. Dørcalling med monitor er plassert i entre.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i felles sikringsskap plassert i gang/fellesareal.



Dørcalling med monitor som er plassert i entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

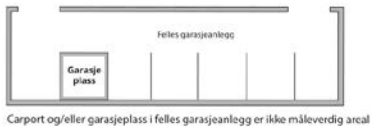
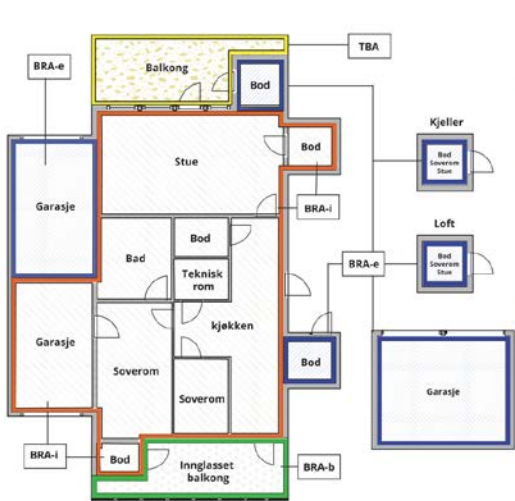
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	75			75	4
Kjeller		3		3	
SUM	75	3			4
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,24 - 2,4 m.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 3 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra tegningene i kommunen: Det minste soverommet er utvidet. Opprinnelig skillevegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet. Delevegg i kjøkken er fjernet, og plasseringen av kjøkkeninnredningen er endret. Den innvendige boden er redusert i størrelse, og geometrien er endret. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
17.3.2026	Rana Noman Tariq			Takstingeniør			
	Hanne Solbraa Hermansen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	412		38	1774.7 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet
Adresse							
Norbygata 23							
Hjemmelshaver							
Hermansen Hanne Solbraa							
Kommentar							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Norbygata 19-21-23		75 / 7076		OBOS Eiendomsforvaltning		975851966	
Boligsameie.				AS.			

Eiendomsopplysninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026	Signert 19.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Hanne Solbraa Hermansen
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 2023 ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Norbygata 23	
0187 Oslo	
0301-230/412/0/38	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

3 fliser har sprekke, 2 i dusjsone og 1 bak toalett

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bad og Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt blandebatteri i vask og dusj.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er lekkasje fra bakgård til boder/garasje. Utbedring er planlagt 2027

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rør&Kjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Reparte vannrør i kjøkkenvegg etter lekkasje. Hele vegg ble byttet (inn mot bod), røret ble byttet i full etasjehøyde. Forsikringsak sameiet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikring, stikk og ledningsopplegg til induksjonsplatetopp



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Prospekt fra forrige salg sendt til takstmann.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Utbedring av lekkasje til kjeller. Bakgården vil samtidig få en oppgradering. Norconsult har gjort en jobb på dette, med fokus på å gjenbruke mest mulig, samt gjøre vedlikeholdet lettest mulig for vaktmester.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt innebygd kjøleskap
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nye kjøkkenfronter, vask og induksjonstopp
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt benkeskap på bad, Ikea
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Garderobeskap fra Ikea hovedsoverom
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Garderobeskap gjesterom, Ikea
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Stue/Kjøkken/Entre malt i farge 'Kokos'
7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Berry Alloc kjøkkenvegger
8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye røykvarslere og brannapparater til samtlige enheter

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

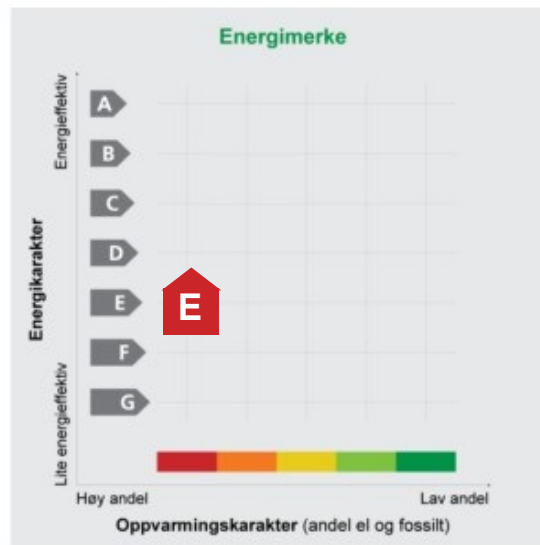
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

2025: Fagarbeid: Ny fiskebeinsparkett fra Fiskebeinparkett AS (ink. lister) Stue/kjøkken/entre + parkett i bod.
2026: Nye vinduer og verandadør fra Palmgren AS (ink. lister)

Adresse	Norbygata 23
Postnr	0187
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	412
Seksjonsnr.	38
Festenr.	0
Bygn. nr.	81073074
Bolignr.	H0404
Merkenr.	f548f636-d8f9-43b2-821e-210c30e6b2b7
Dato.	29 Aug 2022

Innmeldt av *****



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norbygata 23	Gårdsnr: 230
Postnr/Sted: 0187 OSLO	Bruksnr: 412
Bolignr: H0404	Seksjonsnr: 38
Dato: 29.08.2022 12:11:05	Festenr: 0
Energimerkenr: f548f636-d8f9-43b2-821e-210c30e6b2b7	Bygningsnr: 81073074
Ansvarlig for energiattesten: *****	
Energimerking er utført av: *****	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Norbygata 23 - Nabolaget Grønland/Urtehaven - vurdert av 363 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min	0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.4 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min	

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min	1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

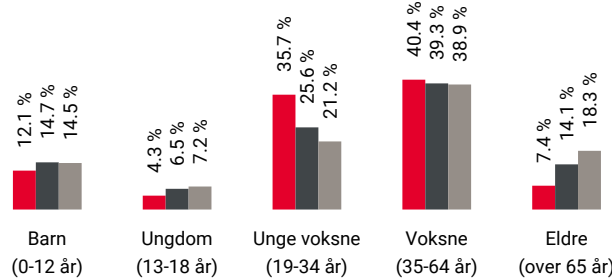


Naboskapet
Høflige 57/100



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

Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 61 barn	1 min	0.1 km
Grønland Urtehaven barnehager (1-5 år) 87 barn	2 min	0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min	0.3 km

Dagligvare

Nordbygata dagligvare	2 min	
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	2 min	0.1 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

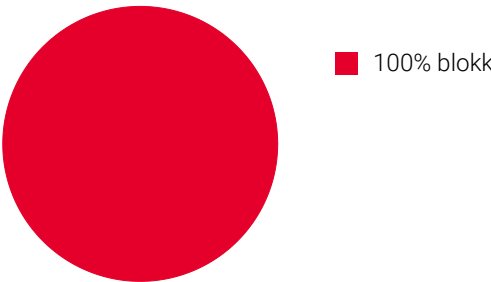


Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Urtehaven balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Jensens Have ballbinge Ballspill	2 min	0.2 km
Fresh Fitness Grønland	4 min	
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min	

Boligmasse



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

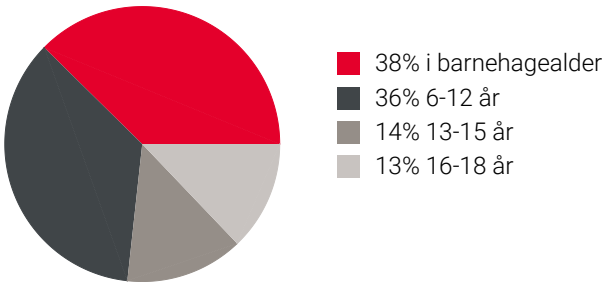
Sitat fra en lokalkjent



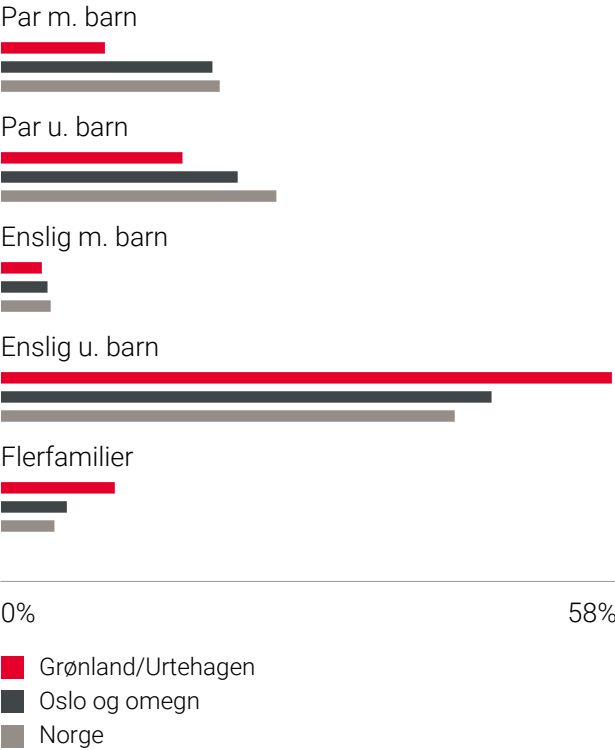
Varer/Tjenester

Grønland Basar	2 min
Apotek 1 Grønland	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

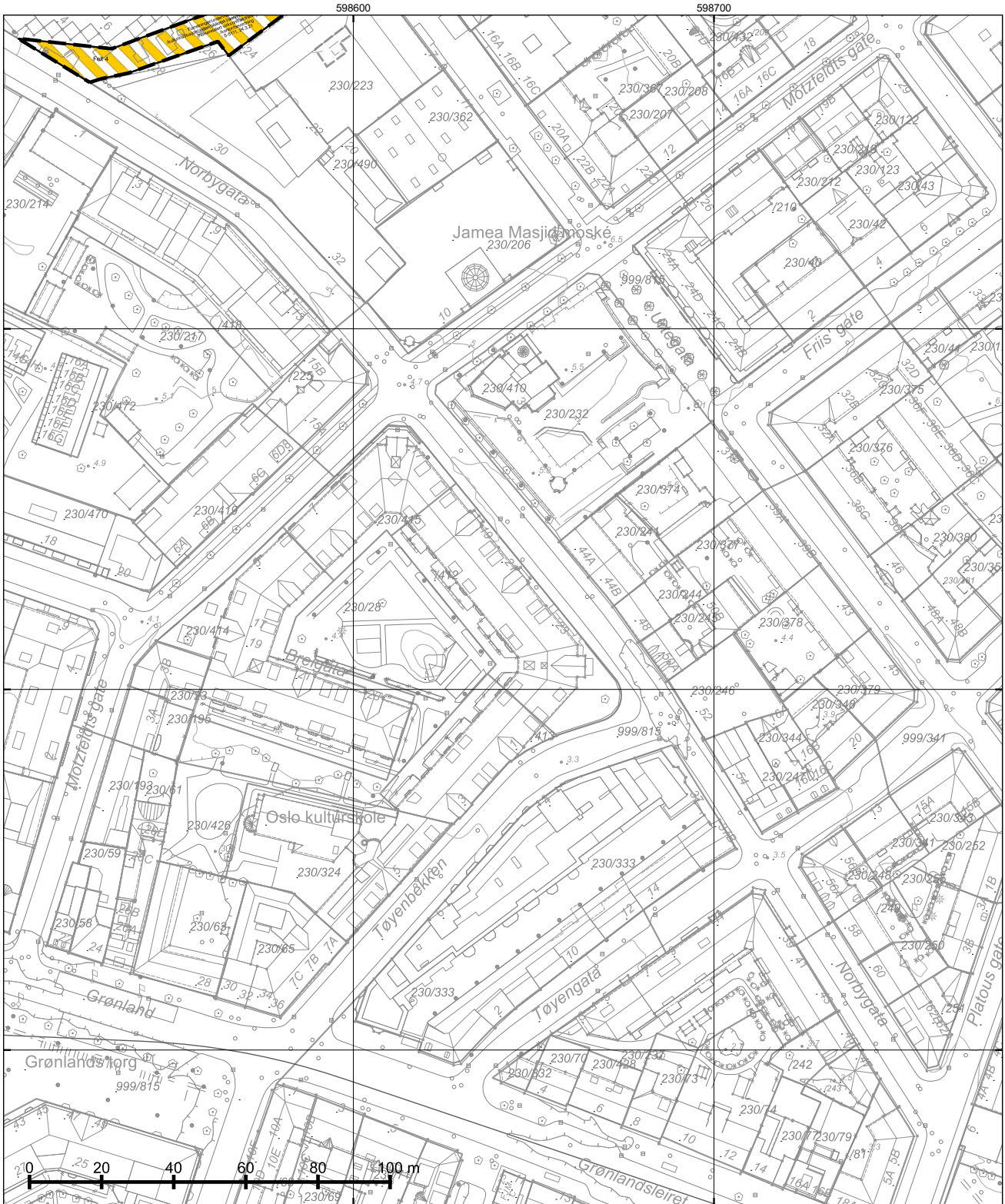
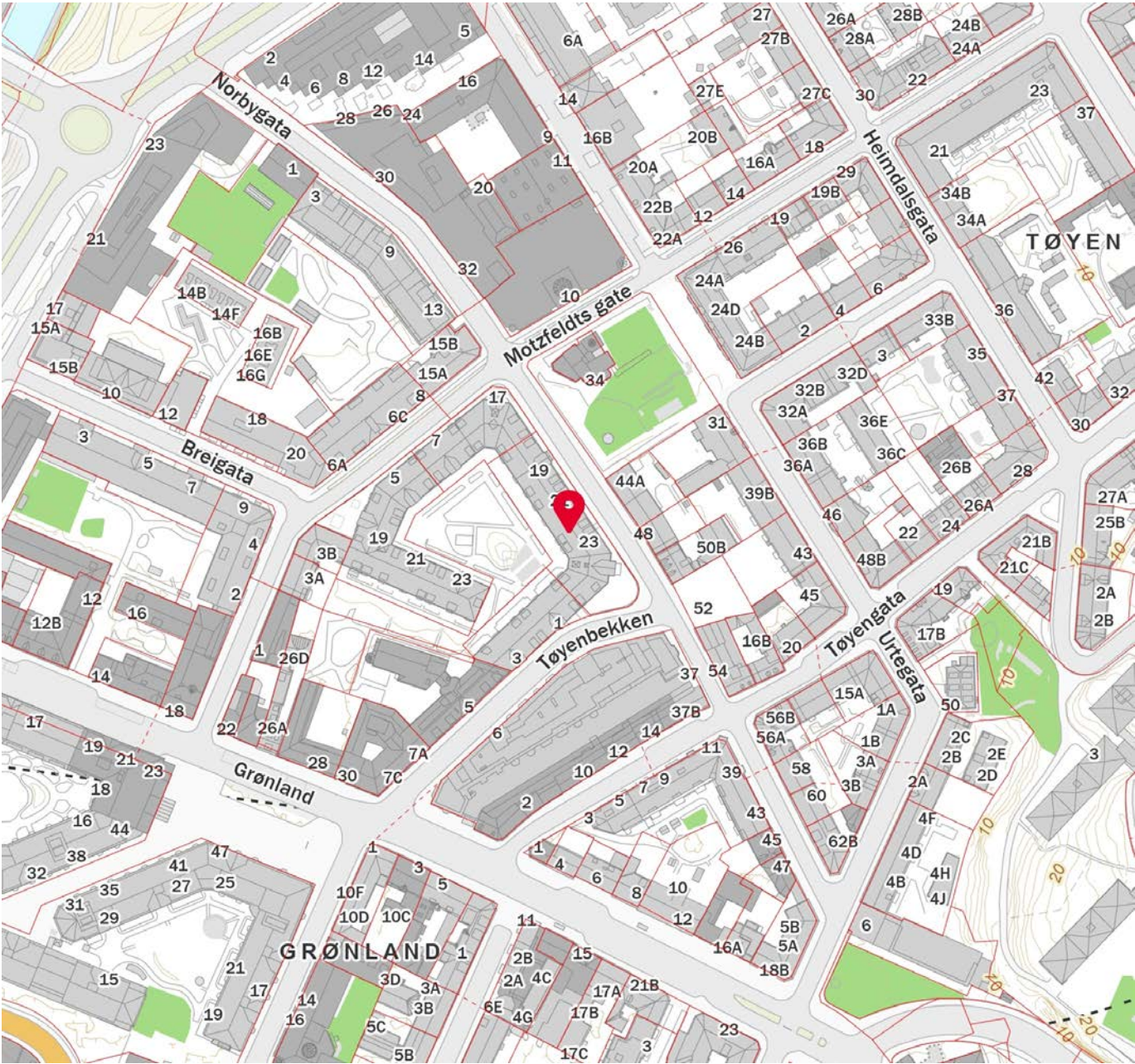


Familiesammensetning



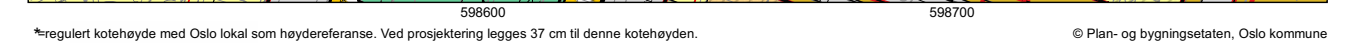
Sivilstand

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

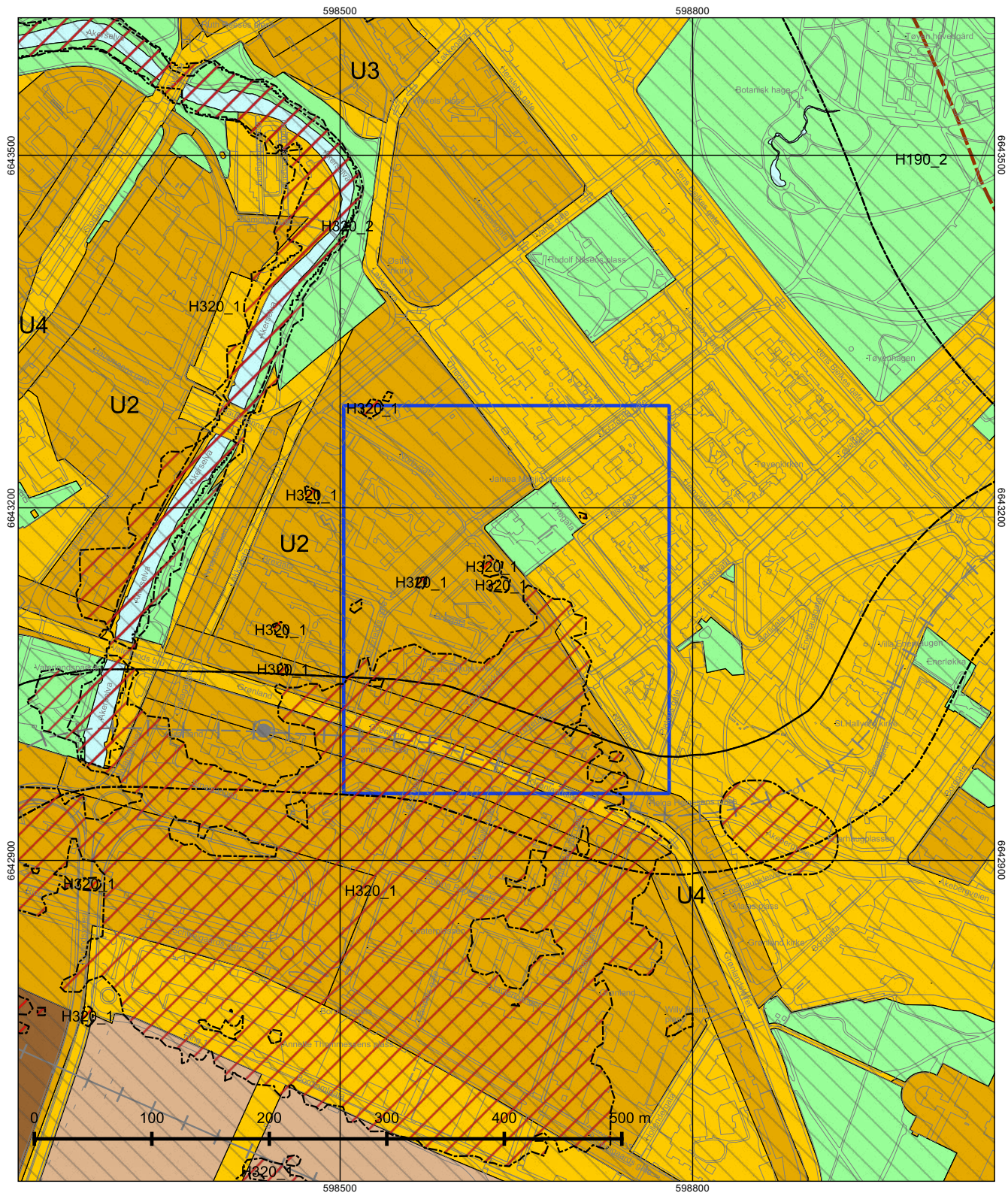


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 154646/ 86528757</td><td rowspan="2">Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Norbygata 23</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 230/412</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 154646/ 86528757	Deres ref.:	Adresse: Norbygata 23	Gnr/Bnr: 230/412	Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 154646/ 86528757	Deres ref.:						
Adresse: Norbygata 23							
Gnr/Bnr: 230/412	Kommentar:						







© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154646/86528757
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

----- Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1227

NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Asylet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velge to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- Vedlegg
- 1. 1227 Årsrapport 2024.pdf
 - 2. 1227 Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. Norbygata 19-21-23 Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
 - 4. 1231 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnhild Hoem
- Tor Nilsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Floten
- Hanne Hermansen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Rolf Kristian Andersen	Norbygata 23
Styremedlem	Ragnhild Hoem	Vålerenggata 28
Styremedlem	Tor F. Nilsen	Norbygata 23
Styremedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F
Varamedlem	Erlend Tvenning Hansen	Norbygata 19
Varamedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Norbygata 19-23 Bs

Sameiet består av 67 seksjoner.

Norbygata 19-23 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 412

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

Norbygata 19-23 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2024.

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i 2024. Styreleder i Norbygata 19-23 er samtidig styreleder i SU og har deltatt på seks SU møter (Samarbeidsutvalget for Jenssens Have), samt prosjektmøter knyttet til de store fellesprosjektene.

Styret har hatt fire større saker i 2024, De fire store prosjektene er:

1. Skifte av leverandør av internett/TV. Etter en tilbudsprosess i regi av SU ble det skiftet fra Telenor til OBOS OpenNet. Det ble skiftet til et moderne fiberanlegg med god kapasitet (1000MB/1000). Skiftet betød også at sameiet ikke lenger dekker TV, dette må beboerne sørge for selv, enten gjennom leverandørene til Obos OpenNet eller via streaming. Som en følge av reduserte kostnader ble også husleien redusert.
2. De fire sameiene i Jenssens Have har fått Obos Prosjekt til utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Planen er ferdig og styret i Norbygata 19-23 har jobbet videre med å behandle denne. Det er flere små og store vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i perioden. De to største er vannlekkasjer fra bakhagen og ned i boder i garasjeanlegg og at vinduene trenger å skiftes ut. Styret jobber nå sammen med de andre sameiene med å få prissatt de ulike prosjektene slik at det blir mulig å prioritere tidsplan og rekkefølgen på prosjektene. Styret vil komme tilbake med et eget beboermøte i løpet av 2025 om vedlikeholdsplanen.
3. Det er behov for en fasadevask av yttervegger og terrassefronter. Dels fordi de er skitne og dels fordi det er oppdaget noen betongskader i forbindelse med vedlikeholdsplanen som må kontrolleres for å fastslå hva som må utbedres. Fasadevasken vil bli våren 2025 og gjøres i samarbeid med de andre sameiene i Jenssens have. Dettet betyr at alle beboere må tømme sine terrasser i forbindelse med denne vasken. Mer detaljert beskjed kommer når endelig dato for fasadevasken er satt.
4. Lysarmaturene i alle oppganger må skiftes ut til armaturer med led-pærer siden de pærene som er i de gamle ikke lenger produseres. Styret har lagt dette inn i budsjettet for 2025 og de vil bli skiftet i løpet av første halvår.

I tillegg har styret behandlet en rekke mindre saker.

Styret vil påpeke at søppel er et tilbakevendende problem, og ber alle eiere å ta del i en forbedring av forholdene. Mange beboere tror at de bare kan sette fra seg hvitevarer og møbler utenfor utgangene mot Norbygata, noe som medfører masse arbeid og kostnader for fellesskapet. Det er henting av stort søppel 4 ganger i året, hvitevarer, møbler og annet som ikke er vanlig husholdningsavfall skal levers på storsøppeldagene. Hentedagene varsles ved oppslag av vaktmester.

NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 794 288	4 583 762	4 858 000	5 270 000
Andre inntekter	3	187 193	19 494	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 981 481	4 603 256	4 858 000	5 270 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 438	-7 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-133 480	-126 760	-130 600	-137 000
Konsulenthonorar	7	-96 192	-21 663	-45 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-369 640	-2 219 001	-875 000	-618 000
Forsikringer		-467 133	-404 244	-445 000	-534 000
Kommunale avgifter	9	-1 035 571	-869 329	-992 000	-1 101 000
Garasjer	10	-199 632	-422 167	-200 000	-220 000
Kostnader sameie	16	-670 771	-851 851	-923 000	-1 020 000
Energi/fyring	11	-144 805	-161 719	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 915	-348 275	-370 000	-150 000
Andre driftskostnader	12	-230 244	-187 354	-191 500	-276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 723 066	-5 699 671	-4 459 170	-4 474 000
DRIFTSRESULTAT		1 258 416	-1 096 415	398 830	796 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 878	45 198	0	0
Finanskostnader	14	-623 119	-505 257	-611 000	-611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-571 241	-460 059	-611 000	-611 000
ARSRESULTAT		687 175	-1 556 474	-212 170	185 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 556 474		
Reduksjon udekket tap		687 175	0		



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

BALANSE		2024	2023
	Note		
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	225 000	225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	253 896	0
SUM ANLEGGSMIDLER		478 896	225 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 144	41 803
Forskuddsbetalte kostnader		2 196	89 758
Andre kortsiktige fordringer	18	4 744	0
Driftskonto OBOS-banken		664 069	581 251
Sparekonto OBOS-banken		202 474	300
SUM OMLØPSMIDLER		892 627	713 111
SUM EIEDELER		1 371 523	938 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-7 299 312	-7 986 487
SUM EGENKAPITAL		-7 299 312	-7 986 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 500 122	8 667 748
Annen langsiktig gjeld	20	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 507 622	8 675 248
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 226	67 850
Leverandørgjeld		79 621	113 091
Påløpte renter		3 366	54 037
Påløpte avdrag		0	14 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 213	249 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 371 523	938 111
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	389 331	487 021
Oslo, 20.02.2025			
Styret i Norbygata 19-21-23 Boligsameie			
Rolf Kristian Andersen	Tor F. Nilsen	Robina Shaheen	
Ragnhild Hoem			

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 547 508
Garasje	246 060
Ekstra kjellerbod	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 794 288

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro - Husleie	3
Konvertert Midler fra s. 1231	187 190
SUM ANDRE INNTEKTER	187 193

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket julegave styre for kr 942, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-74 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 006
Andre konsulentonorarer	-904
SUM KONSULENTHONORAR	-96 192

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-94 236
Drift/vedlikehold VVS	-53 587
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 677
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-19 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-369 640

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-531 863
Renovasjonsavgift	-503 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 035 571

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Leie	-199 632
SUM KOSTNADER GARASJER	-199 632

SUM GARASJER

-199 632

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-144 805
SUM ENERGI / FYRING	-144 805

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 736
Container	-24 833
Renhold ved firmaer	-190 605
Andre fremmede tjenester	-836
Trykksaker	-124
Andre kostnader tillitsvalgte	-942
Andre kontorkostnader	-6 124
Porto	-125
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 244

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	642
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 027
Andre renteinntekter	1 909
SUM FINANSINNTEKTER	51 878

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-623 034
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-623 119

NOTE: 15

LEILIGHETER

Lokaler	225 000
SUM LEILIGHETER	225 000

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 27,85% av B/S Jensens Have.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet.
Andel egenkapital i sameiet for 2024 vil bli inntatt i regnskapet i 2025.



NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader for desember 24. Leilighet 59	4 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 744

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-8 002 912	
Nedbetalt tidligere	827 422	
Nedbetalt i år	152 508	
		-7 022 982
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 742	
Nedbetalt i år	45 118	
		-1 477 140
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 500 022	

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 500



Til årsmøtet i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norbygata 19-21-23 Boligsameie som viser et overskudd på kr 687.175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.02.2025 09:18:38

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 973 332	4 099 764	3 973 000	4 371 000
Garasjer		0	111 600	0	0
Andre inntekter	3	-556 078	6 823	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 417 254	4 218 187	3 973 000	4 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-612 592	-572 078	-643 500	-668 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-8 200	-8 528
Forretningsførerhonorar		-56 485	-53 645	-55 620	-58 401
Konsulenthonorar	7	-167 602	-152 260	-30 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-304 994	-360 611	-685 000	-1 153 000
Forsikringer		-10 590	-63 464	-10 000	-12 000
Kommunale avgifter		0	-58 685	0	0
Energi/fyring	9	-1 087 626	-1 155 002	-1 612 000	-1 212 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 402	-349	0	0
Andre driftskostnader	10	-951 169	-808 523	-961 500	-1 008 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 355 959	-3 312 742	-4 085 820	-4 366 329
DRIFTSRESULTAT		61 295	905 445	-112 820	4 671
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 441	6 274	0	0
Finanskostnader	12	-367	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 074	6 274	0	0
ÅRSRESULTAT		85 369	911 719	-112 820	4 671
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		85 369	911 719		

JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	65 250
Forskuddsbetalte kostnader		28 294	0
Andre kortsiktige fordringer	13	74 094	0
Driftskonto OBOS-banken		371 419	1 147 873
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 709	15 519
Sparekonto OBOS-banken		692 330	72 184
Sparekonto OBOS-banken II		233	225
SUM OMLØPSMIDLER		1 182 079	1 301 050
SUM EIENDELER			
		1 182 079	1 301 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		997 087	911 719
SUM EGENKAPITAL		997 087	911 719
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		103 713	311 465
Skyldige offentlige avgifter	14	34 613	33 510
Annen kortsiktig gjeld	15	46 666	44 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 992	389 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		1 182 079	1 301 050
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __.__.2025			
Styret i Jensens Have Sameiet			
Rolf Kristian Andersen	Jan William Haagenen	Anne Victoria Stensøe	
Adeel Babar			



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 314 100
Garasjeleie	659 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 973 332

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapital utbetaling	-672 184
Lading av kjøretøy	112 496
Nøkler	3 610
SUM ANDRE INNTEKTER	-556 078

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-457 506
Påløpte feriepenger	-46 666
Arbeidsgiveravgift	-84 024
Pensjonskostnader	-6 899
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-4 842

Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-11 405
SUM PERSONALKOSTNADER	-612 592

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-



ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket sommeravsluttnng for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 453
OBOS Prosjekt AS	-130 149
SUM KONSULENTHONORAR	-167 602

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 286
Drift/vedlikehold VVS	-7 675
Drift/vedlikehold elektro	-13 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 385
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 686
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-304 994

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 741
Fjernvarme	-1 080 885
SUM ENERGI / FYRING	-1 087 626

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-23 001
Container	-84 245
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 294
Annen leiekostnad	-58 363
Håndverktøy	-8 377
Annet driftsmateriale	-1 469
Lyspærer og sikringer	-1 411
Vaktmestertjenester	-165 999
Vakthold	-513 622

Renhold ved firmaer	-1 710
Snørydding	-28 051
Andre fremmede tjenester	-6 634
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100

Vedlegg 4

22 av 25

1231 Årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557538524742

Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

Andre kontorkostnader	-725
Telefon u/mva	-13 628
Kontingenter	-2 243
Bank- og kortgebyr	-2 127
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-951 169

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	24 441
SUM FINANSINNTEKTER	24 441

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-367
SUM FINANSKOSTNADER	-367

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Viderefakturerings	74 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 094

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-15 709
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 904
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 613

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-46 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 666

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 1227 Selskapsnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975851966

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Asylet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla fra OBOS er foreslått

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velge to eiere blant de fremmøtte.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Eivind Aamli og Hanne Hermansen valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Hoem
Tor Nilsen

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Hoem
Tor Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Åsmund Floten
Hanne Hermansen

Følgende stilte til valg:
Åsmund Floten
Hanne Hermansen

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET

NORBYGATA 19-21-23

Vedtatt på sameiermøtet 10.12.87
med endringer av: 15.04.1991, 09.03.1993, 10.04.1996, 25.04.2016 10.05.2022 og 04.05.2023

SAMEIET NORBYGATA 19-21-23

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet en klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Ekskrementer må fjernes.
6. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke bruke slik at andre sjeneres.

Fra kl. 2200 til 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det er ikke tillatt med støyende redskap eller boring i tak og vegger på søndager/helligdager og på hverdager mellom kl. 22.00 og 09.00. Ved bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg etc. og ved høylytt tale må det vises hensyn slik at naboer ikke forstyrres.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom, fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel, skrot og lagring/hensettelse av møbler eller lignende på beboernes balkonger/terrasser er forbudt.

Ved større rehabiliteringer som medfører vedvarende støy (utpiggning av bad, pigging av fliser, installasjon av kjøkkeninnredning o.l.) skal støyende arbeidet foregå hverdager

(man- fredag) mellom 08.00 og 17.00. Arbeidet skal varsles med oppslag i heis og på oppslagstavle eller lignede senest 5 dager før oppstart. Varslet skal også inneholde når det støyende arbeidet vil foregå og navn og mobilnummer til den som er ansvarlig for arbeidet.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
9. Styret godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt, parabolantenn, markiser eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
10. Det er forbudt å røyke på innvendige fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettene i forhage og gårdsrom.
11. Oppsetting av klisterlapper, etc. og skriving av navn med tusj på postkassene/ringetablåene er ikke tillatt.
12. Søppel må kastes i søppelkassene i søppelrommet og det må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet forøvrig. Det er ikke tillatt å hensette komfyrer, kjøleskap etc. og annet møblement i søppelrommet. Det er forbudt å kaste eller hensette søppel, reklame, etc. på og i sameiets fellesarealer.
13. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

ORDENSREGLEMENT FOR GÅRDSROMMET

14. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning o.s.v. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
15. Fra kl. 22.00 – 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
16. Bil- og motorsykelkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
17. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes.
18. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil- og motorsykkelkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes
5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.
6. Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.
7. Grilling
 - a. Skal du grille må det kun foregå på den opparbeidede asfalterte plassen i bakhagen på nærmere angitt sted
 - b. Ta hensyn til naboer ang. støy (musikkanlegg etc. er ikke tillat)
 - c. Alt avfall, inkludert grillen, må fjernes samme dag
 - d. All aktivitet må være avsluttet senest 22.00, inkludert opprydding av grill og avfall.
8. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 31.03.2023
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 07.04.2022
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 10.05.2022
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 26.04.2022

Jenssens Have
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!
2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktsselskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, inng. Tøyenbekken.
3. Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.
4. Parkering i kjørebanen og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktsselskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.
5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 06.04.2016
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 18.04.2016
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 25.04.2016
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 06.04.2016

V E D T E K T E R
for
Norbygata 19-21-23 Boligsameie
Org. nr. 975 851 966

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøtet 08.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10.12.1987. Endret på ordinært årsmøte 28.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Norbygata 19-21-23 Boligsameie er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.09.1987.

I tillegg er sameiet representert i samarbeidsutvalget Jenssens Have, som regulerer sameienes forpliktelser vedrørende driften av fellesområder og felles vaktmesterfunksjon i Jenssens Have, samt andre saker hvor det er naturlig ut i fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig grad.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Til sammen 67 seksjoner. Gnr. 230, bnr. 412, i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 43 parkeringsplasser i seksjon 1 i sameiet. Hver garasje plass skal være tinglyst som 1/43 del (ideell andel av Gnr. 230, bnr. 412, snr. 1)

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i sameiet og eksterne.

4-2 Kostnadsfordeling

Garasjeeiere betaler sin månedlige leiekostnad til sameiet.

Sameiet overfører beløpet til Jensens Have Sameiet som er et samarbeidsselskap med 4 sameieselskap. Ref. pkt. 11-5.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med forflytningshemning

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden forflytningshemning, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare plasser eid av sameiet og dersom den som krever bytte, allerede disponerer en slik parkeringsplass. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8. Styret og dets vedtak

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

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

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

- gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Samarbeid med Jensens Have

Selskapet er en del av driftsselskapet Jensens Have og vedtekter og husordensregler for Jensens Have er en del av dette sameiet.

Ref. § 3 i Jensens Have:

Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Jensens Have Sameiet i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av.

Fordelingen er som følger:

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	16,46%
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	30,38%
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	27,85%
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	25,32%

Alle økonomiske forpliktelser skal være behandlet i styrene i de enkelte sameiene på forhånd og gjennom budsjettforhandlinger i Jensens Have Sameiet.

Ref. § 4 i Jensens Have:

Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	21 plasser	15 %
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	55 plasser	38 %
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	43 plasser	30 %
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	24 plasser	17 %

6-11 REGISTRERING AV SAMEIERE

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til vaktmester.

Vedtekter
for
Jensens Have Sameiet

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5,
org. nr. 975 800 962 den 5/3-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Norbygata 19-23,
org. nr. 975 851 966 den. 4/6-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Tøyenbekken 1-3,
org. nr. 971 279 044 den 4/6-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt. 7,
org. nr. 971 279 397 den 2/4-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Samarbeidsselskapets navn er Jensens Have Sameiet og har organisasjonsnummer 971 279 508 hos Brønnøysund.

Jensens Have Sameiet blir av styret kalt SU (Samarbeidsutvalget).

Jensens Have Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Jensens Have Sameiet har til formål å ivareta drift og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon, samt i andre saker der det er naturlig ut fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier og som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning.

Jensens Have Sameiet består av fellesareal tilknyttet de enkelte sameiene.

§ 2 Organisering av Jensens Have Sameiet og råderett

Jensens Have Sameiet består av sameieselskapene Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5 (organisasjonsnummer 975 800 962), Norbygata 19-21-23 Boligsameie (organisasjonsnummer 975 851 966), Tøyenbekken 1-3 Boligsameie (organisasjonsnummer 971 279 044) og Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 (organisasjonsnummer 971 279 397) og er et tingsrettslig sameie under de enkelte sameiene.

Alle sameiene skal være medlem av Jensens Have Sameiet og kan ikke skilles fra deltagelse i Jensens Have Sameiet

Ekklusiv bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan bare vedtas med 2/3 flertall av Jensens Have Sameiet.

Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere herunder Tøyenbekken 5 hindres i den bruk av arealene og anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Jensens Have Sameiet i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av.

Fordelingen er som følger:		
Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	16,46%	
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	30,38%	
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	27,85%	
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	25,32%	

Alle økonomiske forpliktelser skal være behandlet i styrene i de enkelte sameiene på forhånd og gjennom budsjettforhandlinger i Jensens Have Sameiet.

§ 4 Felleskostnader garasjeanlegget

Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	21 plasser	15 %
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	55 plasser	38 %
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	43 plasser	30 %
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	24 plasser	17 %

§ 5 Vedlikehold

Jensens Have Sameiet skal holde gårdsrommet for sameiene vedlike med all beplantning, utstyr, osv., og hvis det er økonomisk formålstjenelig holde det ytre vedlikehold av alle bygningene i Jenssens Have samlet. Anbud for ytre vedlikehold fremlegges for hvert enkelt styre for behandling, jfr. § 2.

§ 6 Styret og styrets oppgaver

Jensens Have Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer som representeres ved styrets leder, eller ved forfall, valgt varamedlem fra hvert av sameiene eller en annen valgt representant valgt av sameiermøtet.

Styreleder velges blant representantene i Jensens Have Sameiet av Jensens Have Sameiets medlemmer. Styreleder skal være Jensens Have Sameiets kontaktperson overfor vaktmester og evt. andre instanser.

Medlemmene av styret er likeverdige hva angår stemmerett, plikter og rettigheter.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Jenssens Have og felles vaktmesterfunksjon, og ellers sørge for forvaltning av fellesareal og fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtatte budsjetter for Jensens Have Sameiet.

Det skal til enhver tid finnes en vaktmesterinstruks som gjøres tilgjengelig for alle styrene, herunder hvilke rettigheter og plikter som gjelder i forhold til det enkelte sameie.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Jensens Have Sameiet og tegner Jensens Have Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 7 Styremøtet

Styremøter avholdes én gang pr. kvartal eller så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder.

Det skal under styreleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av styret. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle sameiene er representert. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende.

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil- og motorsykelkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes
5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.
6. Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.
7. Grilling
 - a. Skal du grille må det kun foregå på den opparbeidede asfalterte plassen i bakhagen på nærmere angitt sted
 - b. Ta hensyn til naboer ang. støy (musikkanlegg etc. er ikke tillat)
 - c. Alt avfall, inkludert grillen, må fjernes samme dag
 - d. All aktivitet må være avsluttet senest 22.00, inkludert opprydding av grill og avfall.
8. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 31.03.2023
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 07.04.2022
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 10.05.2022
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 26.04.2022

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!
2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktelskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, inng. Tøyenbekken.
3. Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.
4. Parkering i kjørebane og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktelskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.
5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

Oppdatert etter vedtak i årsmøtene for selskapene:
Selskap 1211 Tøyenbekken 1-3 BS, den 06.04.2016
Selskap 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5, den 18.04.2016
Selskap 1227 Norbygata 19-23 BS, den 25.04.2016
Selskap 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, den 06.04.2016

**Vedtekter
for
Jensens Have Sameiet**

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5,
org. nr. 975 800 962 den 5/3-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Norbygata 19-23,
org. nr. 975 851 966 den. 4/6-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Tøyenbekken 1-3,
org. nr. 971 279 044 den 4/6-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt. 7,
org. nr. 971 279 397 den 2/4-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Samarbeidsselskapets navn er Jensens Have Sameiet og har organisasjonsnummer 971 279 508 hos Brønnøysund.

Jensens Have Sameiet blir av styret kalt SU (Samarbeidsutvalget).

Jensens Have Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Jensens Have Sameiet har til formål å ivareta drift og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon, samt i andre saker der det er naturlig ut fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier og som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning.

Jensens Have Sameiet består av fellesareal tilknyttet de enkelte sameiene.

§ 2 Organisering av Jensens Have Sameiet og råderett

Jensens Have Sameiet består av sameieselskapene Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5 (organisasjonsnummer 975 800 962), Norbygata 19-21-23 Boligsameie (organisasjonsnummer 975 851 966), Tøyenbekken 1-3 Boligsameie (organisasjonsnummer 971 279 044) og Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 (organisasjonsnummer 971 279 397) og er et tingsrettslig sameie under de enkelte sameiene.

Alle sameiene skal være medlem av Jensens Have Sameiet og kan ikke skilles fra deltagelse i Jensens Have Sameiet

Ekklusiv bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan bare vedtas med 2/3 flertall av Jensens Have Sameiet.

Fellessareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere herunder Tøyenbekken 5 hindres i den bruk av arealene og anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Jensens Have Sameiet i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av.

Fordelingen er som følger:

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	16,46%
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	30,38%
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	27,85%
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	25,32%

Alle økonomiske forpliktelser skal være behandlet i styrene i de enkelte sameiene på forhånd og gjennom budsjettforhandlinger i Jensens Have Sameiet.

§ 4 Felleskostnader garasjeanlegget

Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

Tøyenbekken 1-3 Boligsameie	21 plasser	15 %
Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5	55 plasser	38 %
Norbygata 19-21-23 Boligsameie	43 plasser	30 %
Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7	24 plasser	17 %

§ 5 Vedlikehold

Jensens Have Sameiet skal holde gårdsrommet for sameiene vedlike med all beplantering, utstyr, osv., og hvis det er økonomisk formålstjenelig holde det ytre vedlikehold av alle bygningene i Jenssens Have samlet. Anbud for ytre vedlikehold fremlegges for hvert enkelt styre for behandling, jfr. § 2.

§ 6 Styret og styrets oppgaver

Jensens Have Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer som representeres ved styrets leder, eller ved forfall, valgt varamedlem fra hvert av sameiene eller en annen valgt representant valgt av sameiermøtet.

Styreleder velges blant representantene i Jensens Have Sameiet av Jensens Have Sameiets medlemmer. Styreleder skal være Jensens Have Sameiets kontaktperson overfor vaktmester og evt. andre instanser.

Medlemmene av styret er likeverdige hva angår stemmerett, plikter og rettigheter.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Jenssens Have og felles vaktmesterfunksjon, og ellers sørge for forvaltning av fellesareal og fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtatte budsjetter for Jensens Have Sameiet.

Det skal til enhver tid finnes en vaktmesterinstruks som gjøres tilgjengelig for alle styrene, herunder hvilke rettigheter og plikter som gjelder i forhold til det enkelte sameie.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Jensens Have Sameiet og tegner Jensens Have Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 7 Styremøtet

Styremøter avholdes én gang pr. kvartal eller så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder.

Det skal under styreleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av styret. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle sameiene er representert. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260099 . Vår ref.: 1227-1-038 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Norbygata 19-21-23 Boligsameie
Organisasjonsnr: 975851966
Seksjonseier: Hermansen, Hanne Solbraa
Medeier:
Leilighetsnummer: 038
Adresse: Norbygata 23, 0187 OSLO
Seksjonsnummer: 38
Gnr. 230
Bnr. 412

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83617532.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme inneholder kun varmt vann. Dette er inkludert i felleskostnadene, oppvarming betales av den enkelte eier. Sameiet er medlem av Samarbeidsutvalget Jensens Have. Jensens Have har egne vedtekter og husordensregler som er endel av sameiet sine regler. Jensens Have har vaktmester Rune Johansen (tlf. 94 80 02 78). Jensens Have organiserer bakhagen/ uteområdet og garasjen. Jensens Have består av 4 nabosameier med felles bakgård og garasjekjeller. Styreleder i hvert av de 4 sameieselskapene sitter i styret i Jensens Have. Enkelte seksjonseiere eier egne garasjeplasser i kjelleren. Garasjeplassene i kjelleren tilhører 4 forskjellige sameieselskaper og er tinglyst som ideelle andeler i seksjon 1 i de forskjellige sameieselskapene. Det er viktig at garasjeplassene blir tinglyst over på riktig(e) person(er). Garasjeplassene kan selges separat og kan også selges utenfor sameiet. Det tilkommer garasjekostnader utover vanlig felleskostnader. Det er ikke alle seksjoner som har garasjeplass og det er også noen

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207836559
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 6 824 588,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208664832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 9 939 298,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 328,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 328,96	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	918,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 038,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	160 515,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207836559
Restsaldo:	89 386,48
Kapitalkostnader:	691,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208664832
Restsaldo:	130 175,38
Kapitalkostnader:	829,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 219 561,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rolf Kristian Andersen, e-post: norbygt19-23@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påførfjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Norbygata 23
0187 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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