PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NORBYGATA 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler boligsameiet

Vedtekter og husordensregler Jenssens have

Seksjonering

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg

Tilstandsrapport

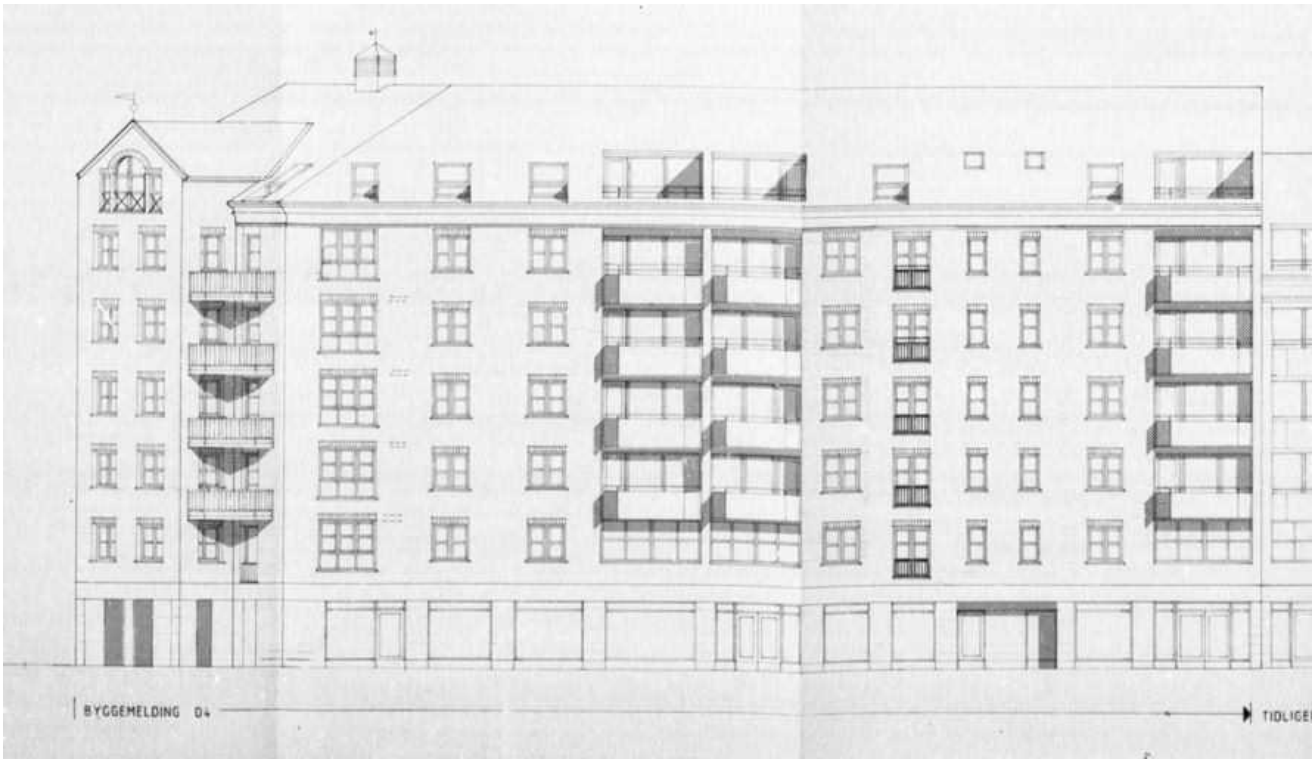
Boligbygg med flere boenheter

Norbygata 17, 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 415, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1097 **Referansenummer:** TP9616

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Daniel Nilsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Leiligheten har en sentral beliggenhet i Jensens Have på Grønland. Det er gangavstand til nærliggende knutepunkter som Grünerløkka, Barcode, Bjørvika og Tøyen torg, som til sammen inkluderer et bredt utvalg av forretninger, bevertning og øvrige servicetilbud. Godt med turmuligheter i nærområdet med friområde vis a vis, og flere parker som Botanisk Hage, Middelalderparken og Tøyenparken, samt gangavstand til Akerselva med gang- og sykkelvei helt opp til Maridalsvannet. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter i nærområdet. Flere barnehager og skoler i gangavstand. God tilgang til kollektivtransport i området.

TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 971 m².
- Tomten er relativt flat og bebygget som del av kvartalsbebyggelse. Opparbeidet med felles adkomst fra fortau, samt nedkjørsel til felles garasjeanlegg. Felles bakgårdsrom opparbeidet med gressplen, prydbeplantning og innredet for uteopphold.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leilighet beliggende i 4. etg. med adkomst via felles trappehall med heis. Boligen er nordvestvendt og oppleves som lys og luftig, med god avstand til tilliggende bygninger. Nordvestvendt balkong med utgang fra stue.
Boligen fremstår som velfungerende og arealeffektiv.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med generelt god standard. Det er utført betydelige oppgraderinger de senere år, herunder nytt bad i 2023 og nytt kjøkken i 2025. Overflater i oppholdsrom er fornyet, og det er etablert nye vinduer og balkongdør i 2026.
Det er i hovedsak registrert tilstandsgrad 0 og 1 på bygningsdeler og installasjoner, hvilket indikerer normal god tilstand uten behov for umiddelbare tiltak.
Det er registrert tilstandsgrad 2 på vannledninger som følge av at deler av røropplegget, herunder skjulte rørføringer, antas å være fra byggeår (1989) og dermed i slutten av forventet teknisk levetid. Dette medfører økt risiko for fremtidige lekkasjer, og utskifting bør påregnes på sikt.
Det er videre enkelte forhold vurdert opp mot dagens krav til helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverkshøyde og åpninger, som avviker fra dagens forskriftsnivå. Avvikene har ikke tilbakevirkende kraft, men tiltak anbefales for å bedre personsikkerheten.
For øvrig vises det til rapportens enkeltposter for nærmere beskrivelse og vurderinger.

Romfordeling:
4. etg:
- Entré/gang, bad, bod, kjøkken, stue/ spisestue med utgang balkong, 2 soverom.

Takhøyde målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 240 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad.

Annet
- Porttelefon.
- Heis
- Nordvestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 4 m².
- I tillegg disponerer boligen én bod i fellesareal i kjeller, ca 2 m².

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Kjeller med garasjeanlegg og boder, 1 etasje med næring, 6 boligetasjer + loft hvorav loftsetasjen dels er innredet og tilknyttet underliggende boligseksjon.
- Ukjent byggegrunn. I byggesak er det beskrevet at bygningen er fundamentert med peler til fjell.
- Grunnmur og øvrig bærende konstruksjoner og etasjeskillere i armert betong.
- Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader forblendet med teglstein.
- Saltak med inntrukne takterrasser og takarker med ukjent taktekking.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.
- Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

BOLIGSELSKAP
- Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldts gate 7 med org.nr 971 279 397
- Sameiet består av totalt 61 seksjoner, hvorav 57 boligseksjoner, én garasjeseksjon og tre næringsseksjoner.
- Sameiet er tilknyttet Samarbeidsutvalget Jensens Have, som består av fire nabosameier med felles bakgård og garasjeanlegg. Jensens Have har egne vedtekter og husordensregler som gjelder i tillegg til sameiets egne, og har en heltidsansatt vaktmester som ivaretar drift og vedlikehold av felles uteområder og garasje. Hvert av de fire sameiene er representert i styret for Jensens Have ved sin respektive styreleder.
- For nærmere informasjon anbefales det kontakt med styret i gården.

PARKERING
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Det er beboerparkering i området.
- 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. Garasjeplassene kan selges separat og kan også selges utenfor sameiet.

KORT HISTORIKK

Beskrivelse av eiendommen

Norbygata ligger på Grønland i Oslo og ble etablert i forbindelse med utbyggingen av østlige bydeler på 1800‑tallet, da Kristiania vokste raskt som industriby. Gaten fikk navn etter området Norbø/Norbygningen, knyttet til eldre eiendoms- og brukshistorie i området. Fra 1800–1900 var området et tett arbeiderstrøk preget av leiegårder, småindustri og handel. I etterkrigstiden ble det gradvis forfall i bygningsmassen, særlig på Grønland og Tøyen. På 1980–90‑tallet ble store deler av Norbygata og nærliggende kvartaler sanert og fornyet, med riving av eldre bebyggelse og oppføring av moderne boligblokker under byfornyelsen. Og i dag er Norbygata en del av et flerkulturelt og sentralt boområde, med blanding av nyere boligbygg, næring og service. Gaten har gått fra arbeiderstrøk fra 1800‑tallet til fornyet boligområde i moderne Oslo.

MATRIKKELINFORMASJON
Selveierleilighet (i blokk): 301-230/415/0/26
Delbydel: Grønland
Bydel: Gamle Oslo
Kirkesokn: Gamlebyen og Grønland
Valgkrets: Vahl skole

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

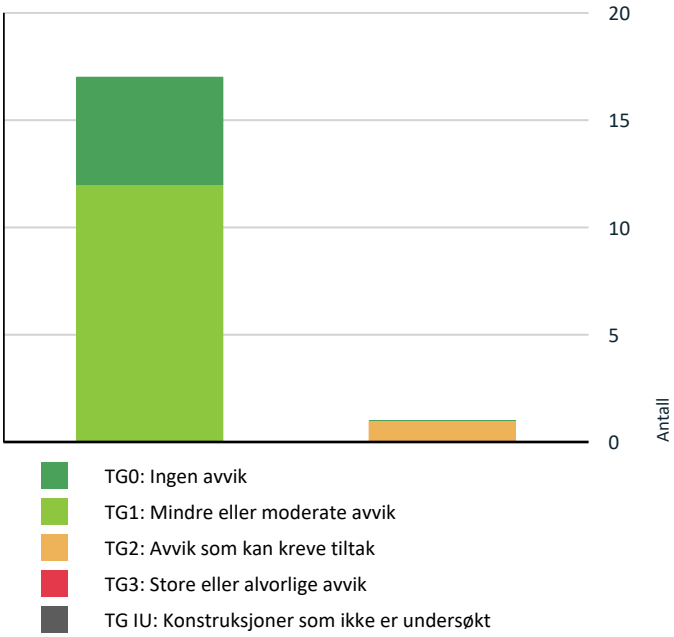
Det er registrert avvik fra opprinnelig byggemeldt plantegning. Del av kjøkken er omdisponert til soverom. Rommet er målt til ca. 5,9 m². Dette er under det som normalt anses som anbefalt minimumsstørrelse for oppholdsrom/soverom. Selv om TEK17 ikke angir et eksakt minimumsareal, legger bransjepraksis og veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) til grunn ca. 7 m² som nedre grense for et enkelt soverom.
Endringen fra kjøkken til soverom kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 18.07.1990 for nybygg (boligblokk). Denne omfatter opprinnelig planløsning.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader mht. boligen.

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det
selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke fremlagt utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet.
Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2 såfremt det ikke foreligger analyse. For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er etablert nye vinduer og balkongdør i tre med utvendig lakkerte metallbeslag. 3- lags isolérglass med u- verdi 0,8.

Tilstandsgrad: TG0
Vinduer og balkongdør er nye. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Vinduer stue



Utvendig vindu soverom



Innvendig balkongdør

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør (B-30 / 35 dB) med malte glatte fronter og kikkehull.

- Døren er fra byggeår og beskyttet i innemiljø. Normal forventet levetid for entrédører er 30–50 år.
- Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Merknad:
- Døren vurderes å ha tilstrekkelig funksjonalitet hensyntatt alder.
- Normal slitasje på dørkarmer, lister og dørblad samt mindre overflateskader eller brukerfunksjonsavvik er ikke spesifisert eller bemerket.

Tilstandsgrad: TG1
- Døren har normal funksjonalitet og bruksslitasje i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Referansenivået er satt til byggeår.

Tilstandsrapport



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

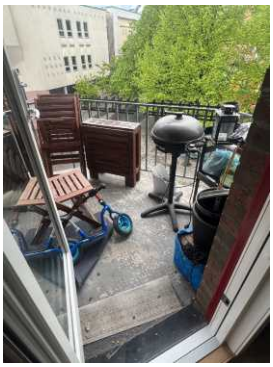
Beskrivelse

Nordvestvendt, overdekket balkong med utgang fra stue, ca. 4 m². Balkongkonstruksjonen er utført i betong. Rekkverk i galvanisert stål. Stikkontakt og belysning.

Tilstand og funksjon:
Balkongen fremstår i hovedsak som ved byggetidspunktet. Konstruksjonen er normalt godt vedlikeholdt og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av betydning er registrert.

Merknad:
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.



Balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av nyere laminatparkett i oppholdsrom. Vegger og himlinger har malte overflater.

Målte takhøyde (stikkprøve):
Stue: ca. 240 cm
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Vurdering:
Laminatparkett fra 2025. Nyere malte overflater i oppholdsrom. Overflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Mindre merker, sår, ujevnheter, skruehull og glipper vurderes som kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuell vurdering og normal bruksstandard uten vesentlige avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som betongdekke.

I henhold til NS 3600 vurderes kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate.
Bærende konstruksjon, dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Det er gjennomført nivåkontroll i to utvalgte rom ved horisontal måling (linjelaser) på tilgjengelige gulvflater.

I henhold til NS 3600 er akseptkriteriet maksimalt:
10 mm avvik på 2 m målelengde
15 mm samlet nivåforskjell innenfor samme rom

Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grenseverdiene. Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom.

Tilstandsgrad: TG 1
Målbare planavvik innenfor akseptkriterier. Tiltak anses ikke nødvendig.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det ved senere kontrollmålinger kan avdekkes planavvik i samme rom og/eller i øvrige rom som ikke har vært gjenstand for måling ved denne befaringen. Avvik kan variere som følge av målemetode, målepunkt og naturlige variasjoner i konstruksjonen, herunder setninger, materialegenskaper og normal aldring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

- Glatte hvitmalte innerdører.

Vurdering:
- Dørene fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har forventet funksjon i henhold til alder og konstruksjon.
- Det er normalt at innerdører kan være/er utsatt for slitasje over tid, spesielt baderomsdør.
- Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen avvik som påvirker funksjon.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep.



Innerdør

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift for badet er teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger dokumentasjon med beskrivelse og foto, samt samsvarserklæring fra elektriker.
Baderomsentreprenør med hovedansvar som har utarbeidet dokumentasjonen med kontrollskjema, FDV og foto er Rørlegger Teknikk AS datert juni 2023.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

AI TG1 standard
Veggene har fliser.
Himlingen har malt flate.
Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 0 – Normal tilstand uten registrerte avvik og badet er mindre enn 5 år gammelt.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



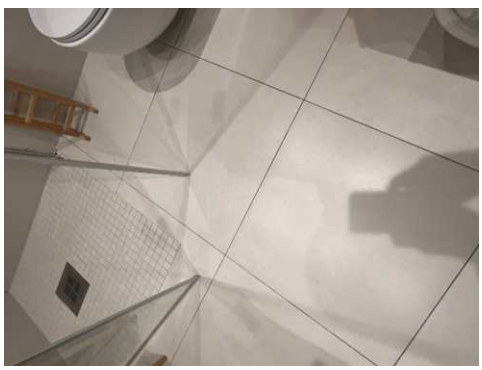
Overflater vegg og himling

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk, men fall utenfor dusjsonen er målt til mindre enn anbefalt 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er målt til 33 mm.
Dusjsonen er utført med dusjgrube på ca. 10 mm dybde, med målt fall på ca. 1:50 mot sluk. Membranoppbrett under terskel er oppgitt til 15 mm iht. fremlagt kontrollskjema.
Ved funksjonstesting observeres at vann ledes tilfredsstillende til sluk.
Tilstandsgrad: TG 1 – Ingen avvik påvist.



Overflater gulv i- og utenfor dusjsone

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk med klemring i stål for membran.
Tettesjikt/membran er skjult i konstruksjonen, men det foreligger kontrollskjema og foto som henviser til at det er benyttet banemebran.
- Det er ikke påvist avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsgrad: TG0
Det er ikke observert forhold som indikerer svikt i sluk eller tettesjikt på gulv, basert på visuell kontroll, rommets alder og fremlagt dokumentasjon, og badet er mindre enn 5 år gammelt.



Sluk i dusjsone

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med mørke, glatte fronter samt helstøpt servantbenkeplate med ettgreps blandearmatur.
Videre er det veggmontert designspeil med integrert belysning.
Det er installert vegghengt WC med innbygget sisterne. Dusjsonen består av dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, rainshower og hånddusj, samt dusjvegger i herdet glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert.
Downlights i himling.

Utstyr og innredning fremstår med normal god standard, og det foreligger FDV-dokumentasjon. Komponenten er opplyst å være yngre enn 5 år.
Tilstandsgrad: TG0 – Ingen avvik påvist.



Servant og wc



usjhjørne

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har mekanisk ventilasjon via ventil i himling, og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning.



Avtrekksventil

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst å være yngre enn 5 år. Hulltaking i tilliggende vegg- og etasjeskillerkonstruksjoner er ikke utført, begrunnet med at badet fremstår som nylig ferdigstilt, lite brukt og uten synlige tegn til fuktbelastning eller lekkasjer ved befaring.
Tettesjikt er dokumentert gjennom fotodokumentasjon, kontrollskjema og FDV-dokumentasjon.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater samt gjennomgang av fremlagt dokumentasjon. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner eller symptomer på fuktskader ved overflatemålinger utført med fuktindikator (Protimeter MMS 1).

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen avvik påvist.

KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og utstyr er fra 2025. Innredningen har glatte fronter og er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kombi kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og ettgreps blandearmatur.
Det er videre installert nedfelt keramisk koketopp samt belysning under overskap.
Det er etablert komfyrvakt over kokesone samt lekkasjesikring under kjøkkenbenk i tilknytning til røropplegg, i henhold til gjeldende forskriftskrav på etableringstidspunktet.
Innredning og utstyr fremstår med moderne standard, og komponentene er opplyst å være nyere enn 5 år.

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen avvik påvist.



Kjøkken

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

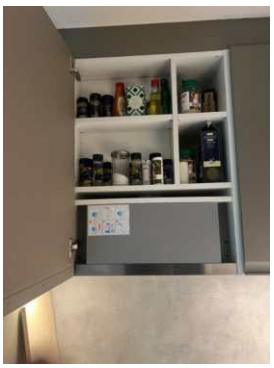
Beskrivelse

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.



Avtrekksvifte i skap over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er dels fra byggeår og dels fornyet. Synlige rørføringer på bad og kjøkken er opplyst å være skiftet i 2023 og 2025 i forbindelse med utskifting av sanitærutstyr.

Ved befaring fungerer anlegget tilfredsstillende, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av røropplegget, herunder skjulte rørføringer i konstruksjoner, antas å være fra opprinnelig byggeår. Disse vurderes å være i slutten av forventet teknisk levetid.

Tilstandsgrad: TG2 – Alder og restlevetid på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens / tiltak:
Eldre rørføringer gir økt risiko for fremtidige lekkasjer og følgeskader. Det bør påregnes behov for utskifting av gjenværende eldre røropplegg på sikt.

Tilstandsrapport



Vann- og avløpsrør under kum på kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast.
Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Levetidsbetraktning:
Plastbaserte avløpsrør har normalt en forventet teknisk levetid på 40–60 år, forutsatt normal bruk og korrekt utførelse. Hensyntatt byggeåret har anlegget brukt en begrenset del av forventet levetid, og alder alene gir ikke grunnlag for avvik.

Vurdering og tilstandsgrad:
Basert på visuell kontroll og enkel funksjonsprøving av tilgjengelige deler, samt anleggets alder, vurderes avløpsrørene å være i fungerende stand uten registrerte avvik.
Tilstandsgrad: TG 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator samt fra bad via ventil tilknyttet bygningens felles avtrekkssystem. Tilførsel av friskluft skjer via spalteventiler i vinduer og intern luftoverføring via luftespalter mellom dørblad og terskel.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er vurdert opp mot vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ved befaring ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon, utilstrekkelig luftutskiftning eller inneklimaproblemer.

Tilstandsgrad: TG1 – Ingen avvik utover normal standard for løsningen.

Merknad:
Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til nye boliger, hvor det normalt forutsettes balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann tilknyttet fjernvarme.

Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer tilfredsstillende med hensyn til temperatur og trykk på befaringstidspunktet.

Selve varmtvannsanlegget, herunder varmtvannstank, teknisk aggregat, styringssystem og hovedledninger, er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget. For opplysninger om alder, vedlikehold, servicehistorikk eller teknisk tilstand henvises til boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
Vurderingen er basert på kontroll av levert funksjon i leiligheten og gjelder ikke teknisk tilstand på felles varmtvannsanlegg.

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

- El. skap med aut. sikringer montert i felles trapperom.
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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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 en registrert elektro virksomhet.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
   1989

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble skiftet ut fra skrusikringer til automatsikringer i 2018. Det ble påvist Samsvarserklæring i sikringsskap datert 29.06.2018

   Det er utført el. arbeider i forb. med re- etablering av bad i 2023 og kjøkken i 2025. Fremvist samsvarserklæring.

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?
   Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Merknad:
El. lokk på utestikk balkong er ødelagt og må skiftes ut.



Sikringsskap i felles trapperom



El. lokk på utestikk

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rekkverk
Rekkverk på takterrassen ble målt til ca. 92 cm.

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.
Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med særlig høy forekomst av radon, som er den høyeste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

NVE´s aktsomhetsområder:
Området ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for flom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. dagens forskrifter.
Generelt krav i dag utvendig rekkverk:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
- Det er avvik i åpninger i rekkverk ut ifra dagens forskrift.
- Det er målt ca. 10 cm. åpning i rekkverk mellom gulvdekke og rekkverk. Dagens krav er maks 5 cm.

Radon:
- Ingen dokumentert radonsikring eller utførte målinger i boenhet.
- Lav risiko i 3. etasje, men manglende dokumentasjon utløser vurdering iht. NS 3600.
Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Flom:
NVE´s aktsomhetsområder:
Området ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for flom.
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på aktsomhetskartet er tilpasset kommunens oversiktsplanlegging (kommuneplannivået).
Kartene sier ingen ting om sannsynlighet og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak

Rekkverk:
Kravene har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å etablere rekkverk iht. dagens forskrifter da kravene er utarbeidet for bedre personsikring.

Radon
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i 4. etasje.

Flom:
Eiendommen kan være utsatt ved flom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

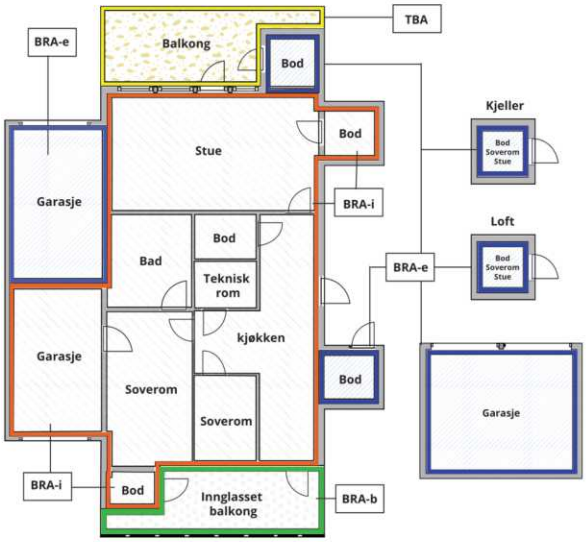
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	62			62	4
Kjelleretasje bod fellesareal		2		2	
SUM	**62**	**2**			**4**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré/ gang, bad, kjøkken, stue/ spisestue med utgang balkong, soverom 1, soverom 2, bod		
Kjelleretasje bod fellesareal		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod ca. 2 m².

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra opprinnelig byggemeldt plantegning. Del av kjøkken er omdisponert til soverom. Rommet er målt til ca. 5,9 m². Dette er under det som normalt anses som anbefalt minimumsstørrelse for oppholdsrom/soverom. Selv om TEK17 ikke angir et eksakt minimumsareal, legger bransjepraksis og veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) til grunn ca. 7 m² som nedre grense for et enkelt soverom.
Endringen fra kjøkken til soverom kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 18.07.1990 for nybygg (boligblokk). Denne omfatter opprinnelig planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2026:
Nye vinduer og balkongdør.
2025:
Det ble etablert nytt kjøkken.
Nymalte overflater i stue.
Ny laminatparkett.
2023:
Ny- rehabilitert baderom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Daniel Sandbakken Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	415		26	971 m²	Planinnsyn PBE	Eiet

Adresse
Norbygata 17

Hjemmelshaver
Nilsen Daniel Sandbakken, Howlid Vegard Snorre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang inn fra fortau i offentlig gate.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

Reguleringsplan 358/85 (S-2255) Byggeområde for boliger og S-638 og S-179GO.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Dette er bebyggelsesplaner uten egne skrevne bestemmelser. Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i saksinnsyn.
For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert av takstingeniør. Det oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgaven som innehar denne type opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Meglerbrev	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2026	- Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	02.06.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører for boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

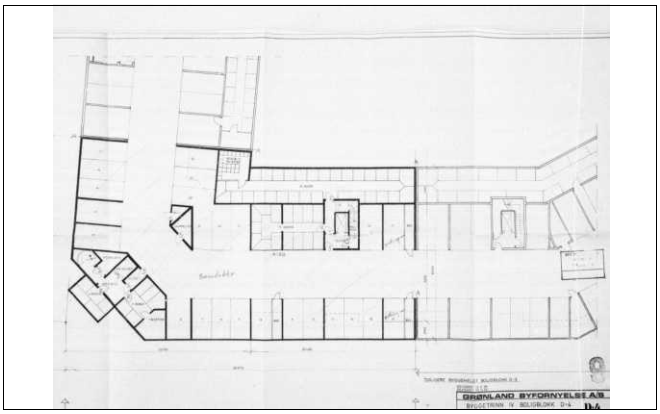
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TP9616

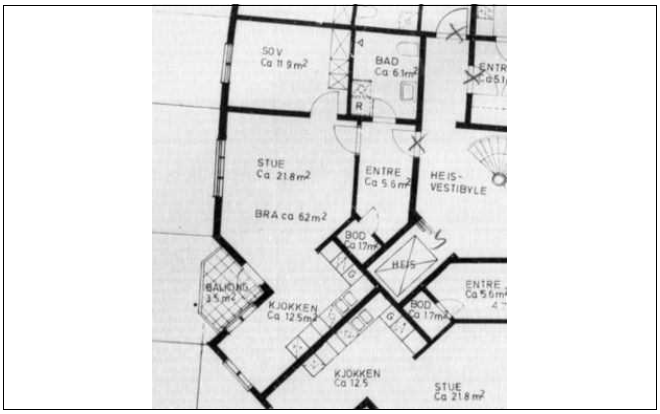
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

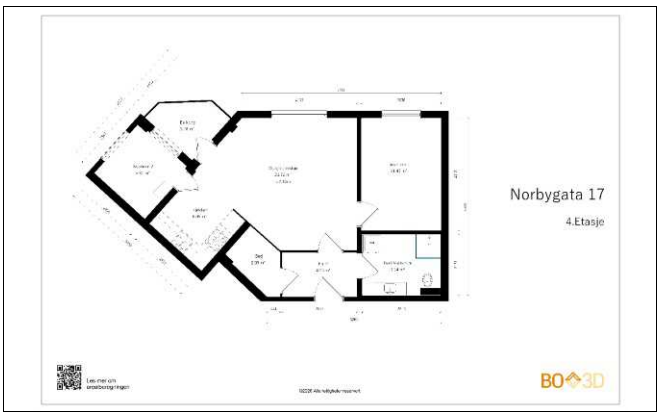
Andre bilder



Kjellerplan



Byggemeldt planløsning



Dagens planløsning



Membran etablert på bad 2023



Sluketablering på bad 2023



Bod i fellesareal kjeller

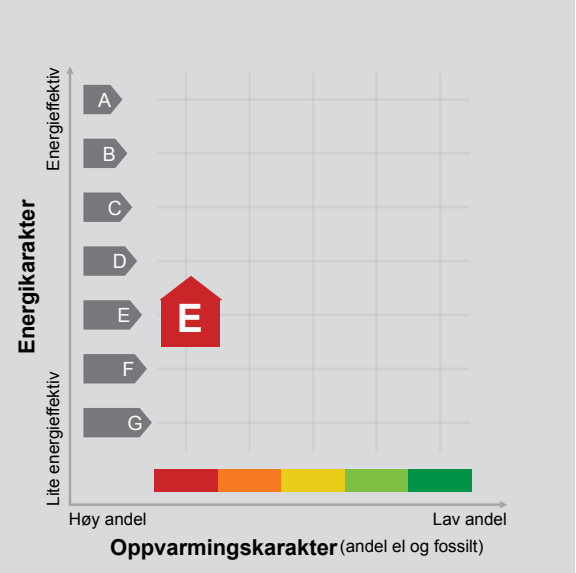
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO



Heis

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81084416
Merkenummer	Energiattest-2025-224371
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Norbygata 17	81084416	H0301	16	0	
Norbygata 17	81084416	H0401	26	0	
Norbygata 17	81084416	H0501	36	0	
Norbygata 17	81084416	H0601	46	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 556 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 556 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 556 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 556 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260166
Addresse	Norbygata 17		
Postnr.	0187	Sted	OSLO
Selgers navn	Vegard Snorre Howlid		
Selgers navn	Daniel Sandbakken Nilsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiets forsikring: Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87781018

Våtrom

Initialer selger:
V S
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert bad 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV etter oppusset bad fra håndverker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se FDV

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se FDV

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se FDV

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se FDV

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag 2025. Håndtert av forsikringsselskap

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ikke ut over arbeids ift tilbakeslag. Håndtert av forsikringsselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjensidige forsikring v/ Ocab

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger v/ Ocab - Oddmund Dalen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
V S
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og balkongdør 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se kontrakt vedlagt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er oppdaget fuktskader i betong ned mot garasjeanlegg. Dette arbeidet blir organisert via sameiet, og planlagt oppstart er 2027.

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utskiftning av alle vinduer og balkongdører

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	25.05.2026
Signert av	*Vegard Snorre Howlid*
Signert av	*Daniel Sandbakken Nilsen*

Initialer selger:
V S
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260166 . Vår ref.: 1264-1-26 Dato: 20.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7
Organisasjonsnr:	971279397
Seksjonseier:	Howlid, Vegard Snorre
Medeier:	Nilsen, Daniel Sandbakken
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Norbygata 17, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	230
Bnr.	415

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87781018.
- 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) som er ansatt på heltid. 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. Sameiet gjennomfører utskiftning av vinduer i starten av 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208767097
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.04.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208190695
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	7 293 642,00

Innfrielsesdato:	30.09.2053
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: 5 548,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 548,95	

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:	1 206,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 721,-
Annen formue:	11 834,-
Gjeld:	136 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208767097
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208190695
Restsaldo:	135 792,50
Kapitalkostnader:	902,90
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 135 792,50,-, 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/Daniel Sandbakken Nilsen, e-post: norbygt17@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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
Påfør/fjern 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1264

SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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:

30. 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. Salg av loftsareal og reseksjonering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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 valgt.

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 velges 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. Sameiet Norbygata 17 Motzfeldtsgate 7 - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
2. 1264 Årsregnskap 2024.pdf
3. 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

Sak 7

Salg av loftsareal og reseksjonering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Selskapet igangsatte for noen år siden en prosess med å selge loftsareal til seksjonseiere som eier seksjoner under loftet.

Noen loft er allerede bygget ut. Seksjonseiere har fått tillatelse til å etablere vinduer i taket.

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

Styret har i den sammenheng tatt initiativ til å avklare om flere seksjonseiere har ønske om å kjøpe loftsareal for innlemmelse i seksjonen.

Eiere av seksjon 57, 54, 53 har meldt tilbake at de ønsker å kjøpe loftsareal for innlemmelse i sin seksjon. Det er inngått avtaler om kjøp med forbehold om godkjennelse i årsmøtet.

Så snart forholdene ligger til rette for det ønsker styret å reseksjonere eiendommen, slik at loftsareal som er solgt gjøres til del av de aktuelle seksjonene.

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

a) Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til seksjonene 57, 54 og 53

b) Årsmøtet godkjenner reseksjonering av eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Oslo kommune, slik at seksjonene 57, 54 og 53 får innlemmet aktuelt loftsareal i sin seksjon.

Forslag til vedtak
a) Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til seksjonene 57, 54 og 53 b) Årsmøtet godkjenner reseksjonering av eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Oslo kommune, slik at seksjonene 57, 54 og 53 får innlemmet aktuelt loftsareal i sin seksjon.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Victoria Stensøe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Rengård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt fire protokollerte styremøter i sameiet i 2024/2025. Sameiet praktiserer ikke dugnadsarbeid, og har således ikke gjennomført dugnader i perioden.

Vi har mottatt en vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt, om fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Dette i samarbeid med de øvrige sameiene i Jensens have. Gården er nå over 30 år, og dette betyr også at utskiftinger/utbedringer er på sin plass. Samarbeidsutvalget Jensens have har hatt møte vedr. utskifting av vinduer. Her har sameiet søkt om støtte hos Oslo kommune og Enova, og vi har fått innvilget støtte på deler av utskiftingen.

Ellers så kan det nevnes at vi har tenkt til å foreta en fasaderens i løpet av våren.

For øvrig har vi kjøpt inn nye bilder til oppgangene. Vi må vurdere å male inngangspartiet på nytt, da det er misfarging etter bildene som allerede har hengt der.

Vi byttet bredbåndsleverandør tidlig høst 2024 fra Telenor til OBOS Net, som la fiber inn til hver leilighet. Dette har bidratt positivt inn for å redusere sameiets utgifter.

Det er kun husholdningsavfall, restavfall og papir, som skal legges i søppelrom. Jensens Have har Protegit (tidligere Proff Security) som holder orden i vårt sameie. De avdekker også at det er en del søppel som hensettes ute i gangen. Vi ber alle om å oppbevare sitt eget søppel inne i leiligheten til en bærer det ned i søppelrom. Vi har også hatt et par episoder der fett har tettet rørene. Fett skal ikke slippes ned i avløpsrør.

Vi gikk gjennom ventilasjonsanlegget vårt i 2017/18. Vi vil minne dere på om hvis en vil bytte ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor, type Flexit. Vi må snart ha en rens igjen, men vi tar det når økonomien tillater det.

Vi har som tidligere år, tilfeller av skadedyr. Det er viktig at dere varsler vaktmester eller noen andre i styret snarest ved mistanke. Styret melder saken til forsikringsselskapet, og vi tilkaller veggdyrkontrollen, som kommer for å sjekke leilighetene.

Vi har økt felleskostnadene betraktelig de siste årene. Det har vært utfordrende å holde den nede på grunn av økte kommunale avgifter, forsikringspremier og rentehevinger, og prisøkningen i Norge generelt. Vi håper og tror at felleskostnadene vil ligge på dagens nivå fremover.

Vi anmoder sterk til alle beboere og leietakere om å ta vare på eget og fellesarealer, slik at vi kan unngå økt husleie.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7 som viser et overskudd på kr 413.353. 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Telefon: +47 23 31 07 20
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Sameiet Norbygata 17M26 Motzfeldtsgate 7 - Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

ALPHA REVISJON AS

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)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Selskapet Nordmarka 37 M26 Hefeldtsgate 7 Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

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

20.02.2025 13:55:46

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7
ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 493 381	3 154 672	3 469 000	3 921 957
Andre inntekter	3	209 042	33 722	630 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 702 423**	**3 188 394**	**4 099 000**	**3 921 957**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-123 270	-117 065	-124 089	-130 000
Konsulenthonorar	7	-24 785	-114 484	-45 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-121 999	-1 102 725	-380 000	-346 000
Forsikringer		-465 780	-398 887	-438 776	-500 000
Kommunale avgifter	9	-762 522	-666 058	-757 388	-839 000
Garasjer	10	-111 420	-237 605	-106 116	-111 168
Kostnader sameie	15	-609 777	-774 391	-840 000	-780 000
Energi/fyring	11	-98 434	-74 954	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 654	-292 402	-295 000	-120 000
Andre driftskostnader	12	-130 049	-121 733	-124 838	-130 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 795 596**	**-3 998 834**	**-3 260 487**	**-3 170 668**
DRIFTSRESULTAT		**906 828**	**-810 440**	**838 513**	**751 289**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	48 680	40 777	4 000	40 000
Finanskostnader	14	-542 155	-418 611	-440 500	-539 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-493 475**	**-377 834**	**-436 500**	**-499 000**
ÅRSRESULTAT		**413 353**	**-1 188 274**	**402 013**	**252 289**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 188 274		
Reduksjon udekket tap		413 353	0		

SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7
ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	230 815	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**230 815**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 136	79 084
Forskuddsbetalte kostnader		293	77 022
Driftskonto OBOS-banken		411 304	530 039
Sparekonto OBOS-banken		54 597	14 673
SUM OMLØPSMIDLER		**504 330**	**700 818**
SUM EIENDELER		**735 144**	**700 818**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-6 748 722	-7 162 075
SUM EGENKAPITAL		**-6 748 722**	**-7 162 075**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 399 331	7 473 473
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 399 331**	**7 473 473**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 860	38 223
Leverandørgjeld		54 744	297 931
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 931	46 559
Påløpte avdrag		0	6 707
SUM KORTSIKTIG GJELD		**84 535**	**389 420**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**735 144**	**700 818**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

Anne Victoria Stensøe Daniel Sandbakken Nilsen Anita Rengård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 036 990
Felleskostnader	328 608
Garasjeleie	110 782
Lokaler	17 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 493 381**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utbetaling av midler fra Jensens Have	170 173
Oppgjør fra Dalan Advokatfirma	38 869
SUM ANDRE INNTEKTER	**209 042**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket julegave og blomster for kr 3 640, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 285
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 280
OBOS Prosjekt AS	6 780
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 785**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 019
Drift/vedlikehold VVS	-7 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 674
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-121 999**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-363 035
Renovasjonsavgift	-399 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-762 522**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Diverse kostnader	-111 420
SUM KOSTNADER GARASJER	**-111 420**

SUM GARASJER	**-111 420**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-98 434
SUM ENERGI / FYRING	**-98 434**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Datautstyr	-5 176
Renhold ved firmaer	-111 895
Andre fremmede tjenester	-525
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 640
Telefon u/mva	-557
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 256
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-130 049**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 540
Andre renteinntekter	1 588
SUM FINANSINNTEKTER	**48 680**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-539 057
Renter på leverandørgjeld	-65
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 033
SUM FINANSKOSTNADER	**-542 155**

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 25,32 % av Jensens Have Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden Jensens Have Sameie. Garantiansvaret

Andel egenkapital i sameiet for 2024 vil bli inntatt i regnskapet i 2025.

NOTE: 16
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 låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-7 493 574	
Nedbetalt tidligere	20 101	
Nedbetalt i år	74 142	
		-7 399 331
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 399 331**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 493 381	3 469 000	-24 381	-1 %
Andre inntekter	209 042	630 000	420 958	67 %
Sum driftsinntekter	**3 702 423**	**4 099 000**	**396 577**	**10 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 280	-11 280	0	0 %
Styrehonorar	-80 000	-80 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 625	-8 000	-375	5 %
Forretningsførerhonorar	-123 270	-124 089	-819	1 %
Konsulenthonorar	-24 785	-45 000	-20 215	45 %
Drift og vedlikehold	-121 999	-380 000	-258 001	68 %
Forsikringer	-465 780	-438 776	27 004	-6 %
Kommunale avgifter	-762 522	-757 388	5 134	-1 %
Garasjer	-111 420	-106 116	5 304	-5 %
Kostnader sameie	-609 777	-840 000	-230 223	27 %
Energi/fyring	-98 434	-50 000	48 434	-97 %
TV-anlegg/bredbånd	-248 654	-295 000	-46 346	16 %
Andre driftskostnader	-130 049	-124 838	5 211	-4 %
Sum driftskostnader	**-2 795 596**	**-3 260 487**	**-464 891**	**14 %**
Driftsresultat	**906 828**	**838 513**	**-68 315**	**-8 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	48 680	4 000	-44 680	-1 117 %
Finanskostnader	-542 155	-440 500	101 655	-23 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-493 475**	**-436 500**	**56 975**	**-13 %**
Årsresultat	**413 353**	**402 013**	**-11 340**	**-3 %**

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		

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

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 Haagensen Anne Victoria Stensøe

Adeel Babar

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	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

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

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-

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

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 sommeravsluttning 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

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

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

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

Viderefakturering	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**

Transaksjon 09222115557538524742 Signert AB/, AVS/, JWH/, RKA/

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 1264 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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 SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

Organisasjonsnummer: 971279397
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Asylet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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 valgt.
>
> ✓ **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 velges to eiere blant de fremmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Elin Lorentzen og Nina Braaten 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. Salg av loftsareal og reseksjonering

Selskapet igangsatte for noen år siden en prosess med å selge loftsareal til seksjonseiere som eier seksjoner under loftet.

Noen loft er allerede bygget ut. Seksjonseiere har fått tillatelse til å etablere vinduer i taket.

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

Styret har i den sammenheng tatt initiativ til å avklare om flere seksjonseiere har ønske om å kjøpe loftsareal for innlemmelse i seksjonen.

Eiere av seksjon 57, 54, 53 har meldt tilbake at de ønsker å kjøpe loftsareal for innlemmelse i sin seksjon. Det er inngått avtaler om kjøp med forbehold om godkjennelse i årsmøtet.

Så snart forholdene ligger til rette for det ønsker styret å reseksjonere eiendommen, slik at loftsareal som er solgt gjøres til del av de aktuelle seksjonene.

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

a) Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til seksjonene 57, 54 og 53

b) Årsmøtet godkjenner reseksjonering av eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Oslo kommune, slik at seksjonene 57, 54 og 53 får innlemmet aktuelt loftsareal i sin seksjon.

> **Forslag til vedtak:**
> a) Årsmøtet godkjenner salg av loftsareal til seksjonene 57, 54 og 53 b) Årsmøtet godkjenner reseksjonering av eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Oslo kommune, slik at seksjonene 57, 54 og 53 får innlemmet aktuelt loftsareal i sin seksjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Sandbakken Nilsen

Følgende stilte til valg:
Daniel Sandbakken Nilsen
Anne Victoria Stensøe

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Rengård

Følgende stilte til valg:
Anita Rengård

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Victoria Stensøe

Følgende stilte til valg:
Bernhard Hoffmann
Anne Victoria Stensøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Braaten

Følgende stilte til valg:
Nina Braaten

V E D T E K T E R

for

Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7, org. nr. 971 279 397

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 02.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.05.1998. Endret ved ekstra ordinært digitalt årsmøte 03.12.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7 er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.1989.

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 er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner, 1 garasjeseksjon og 3 næringsseksjoner. Til sammen 61 seksjoner. Gnr. 230, bnr. 415, 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 90 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 beplanting, nyplanting 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 24 parkeringsplasser i seksjon 1 i sameiet. Hver garasjeplass skal være tinglyst som 1/24 del (ideell andel av Gnr. 230, bnr. 415, 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 nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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) I henhold til sameiebrøken, betaler næringsseksjonene og eierseksjonene fellesutgifter i forholdet 9/10.

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

(5) 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 ferdigstillelse 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

(3) Ved skader på ytterdør eller vinduer pga innbrudd/ forsøk på innbrudd pålegger styret seksjonseier til å betale egenandelen om sameiets forsikring brukes. Seksjonseier bør først sjekke sin egen innboforsikring i slike tilfeller.

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 besluttes 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 %

11-6 REGISTRERING AV SAMEIERE
Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til vaktmester.

Husordensregler

Boligsameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

Vedtatt på årsmøte 24. april 1996
Endret på styremøte 02.05.2000 og 06.04.2016

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen og fellesområdene. Lojal oppfølging av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret eller forretningsfører er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Uoverenstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
   Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
   Lufting av seksjonen skal kun gjøres ved bruk av vinduer og balkong/terrassedør.
   Utgangsdører, garasje/boddører og porter skal til enhver tid være lukket og låst.

5. Det er ikke tillatt med dyr som er til ulempe for andre. Se ordensregler for uteområdene.

6. Musikk og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboene.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonen slik at ikke andre sjeneres.
   Fra **kl. 22.00 til kl. 07.00** må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i seksjonen, høylytt tale og musikk på terrasse/balkong forstyrrer naboer.
   Det er ikke tillatt med støyende redskap, boring, saging, banking og lignende mellom **kl. 22.00 og 07.00**.
   Søndager og helligdager er dette overhodet ikke tillatt. Det er forbud mot lek i oppgang og heis.

8. Teppebanking er ikke tillatt på balkong/terrasse.
   Risting og lufting av tekstiler gjennom vindu eller over balkong/terrasserekkverk er ikke tillatt.
   Tørking av tøy på balkonger/terrasser må skje uten at det er til sjenanse.
   Tøyet skal henge slik at det ikke er synlig over rekkverk.
   Vis hensynsfullhet ved grilling på balkonger/terrasser.
   Blomsterkasser skal plasseres på balkongrekkverkets innside.
   All fast bruk av elektrisk apparatur på balkonger/terrasser er forbudt.
   Rømningsluke/stige må ikke blokkeres.

9. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner, sykler og lignende i gangene og utenfor bodene.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende slik som maling, antenner, flaggstenger, skilt, markiser og andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer av seksjonen som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Parkett og annet hardt belegg i seksjonen skal legges forskriftsmessig for å hindre støy.

11. Søppel pakkes inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet forøvrig. **Søppel skal legges i kassene, ikke ved siden av!**
Det er forbudt å hensette komfyrer, kjøleskap, vaskemaskiner og annet løsøre i søppelkassene, i søppelrommet eller på balkongen.

12. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at reglene overholdes og kan på sameiets/Jenssens Have's vegne gripe inn ved overtredelse.

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. 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

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 vaktselskapet 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 vaktselskapet 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

Ekslusiv 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 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 vaktselskapet 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 vaktselskapet 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

DAGBOKFØRT

08.NOV.89 077688

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen Eiendomsavdeling	Karl Johans gt. 16	486758

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
230	415		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Grønland Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	800		21	B	47		41	B	47	
2	B	58,		22	B	58		42	B	58	
3	B	60		23	B	60		43	B	60	
4	B	51		24	B	51		44	B	51	
5	B	62		25	B	62		45	B	62	
6	B	42		26	B	62		46	B	62	
7	B	56		27	B	57		47	B	57	
8	B	56		28	B	56		48	B	56	
9	B	56		29	B	56		49	B	56	
10	B	65		30	B	65		50	B	65	
11	B	47		31	B	47		51	B	47	
12	B	58		32	B	58		52	B	87	
13	B	60		33	B	60		53	B	107	
14	B	51		34	B	51		54	B	56	
15	B	62		35	B	62		55	B	41	
16	B	62		36	B	62		56	B	40	
17	B	57		37	B	57		57	B	95	
18	B	56		38	B	56		58	B	55	
19	B	56		39	B	56		59	N	92	
20	B	65		40	B	65		60	N	352	
Sum teller skal stemme m. nevner		1880		Sum teller skal stemme m. nevner		3028		Sum teller skal stemme m. nevner		4574	

Ad kolonne 2 **(formål)** : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Motzfeldsgate 7/Nordbygaten 17

7. Supplerende tekst

Dato: 29/9-89

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

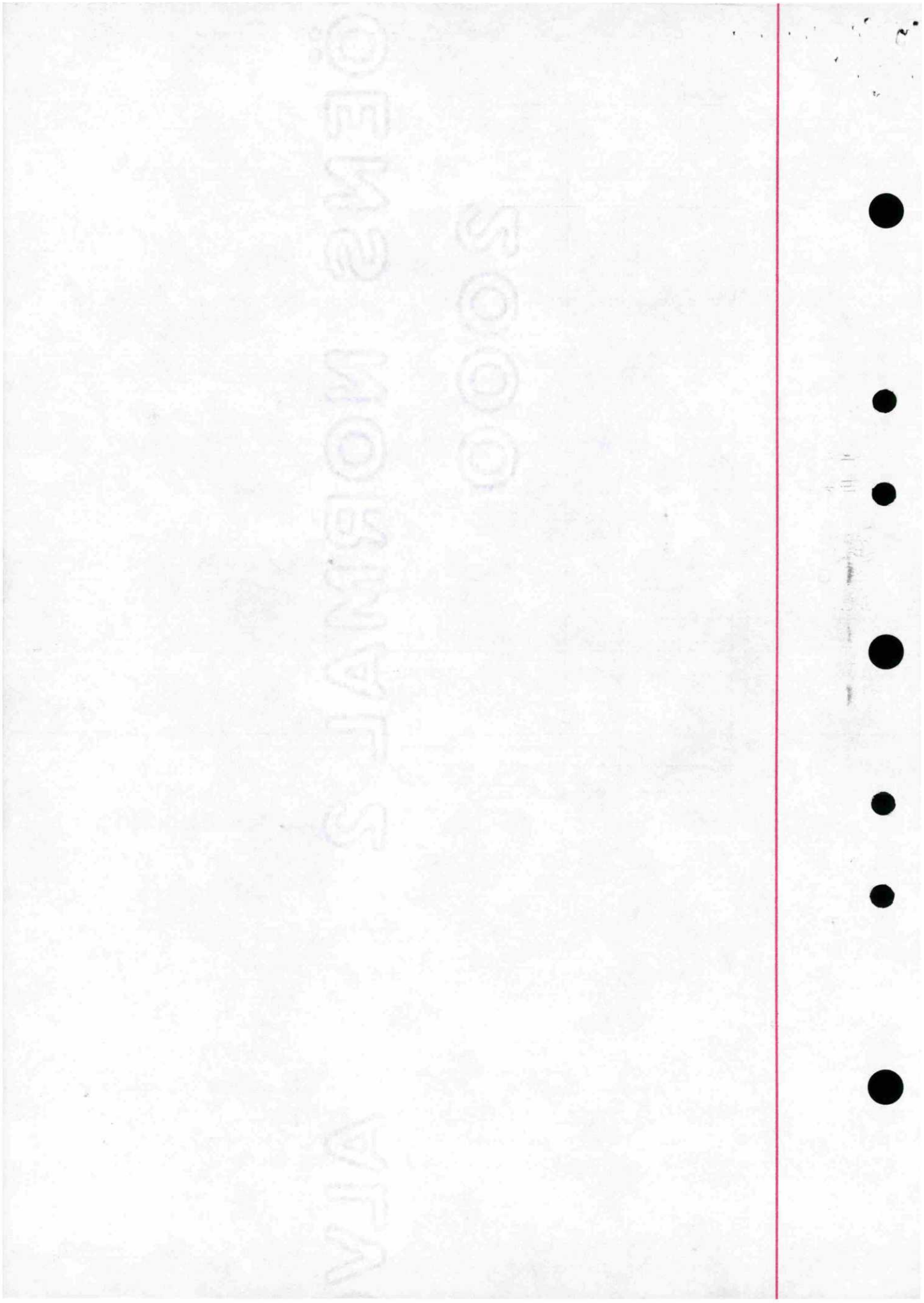
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe

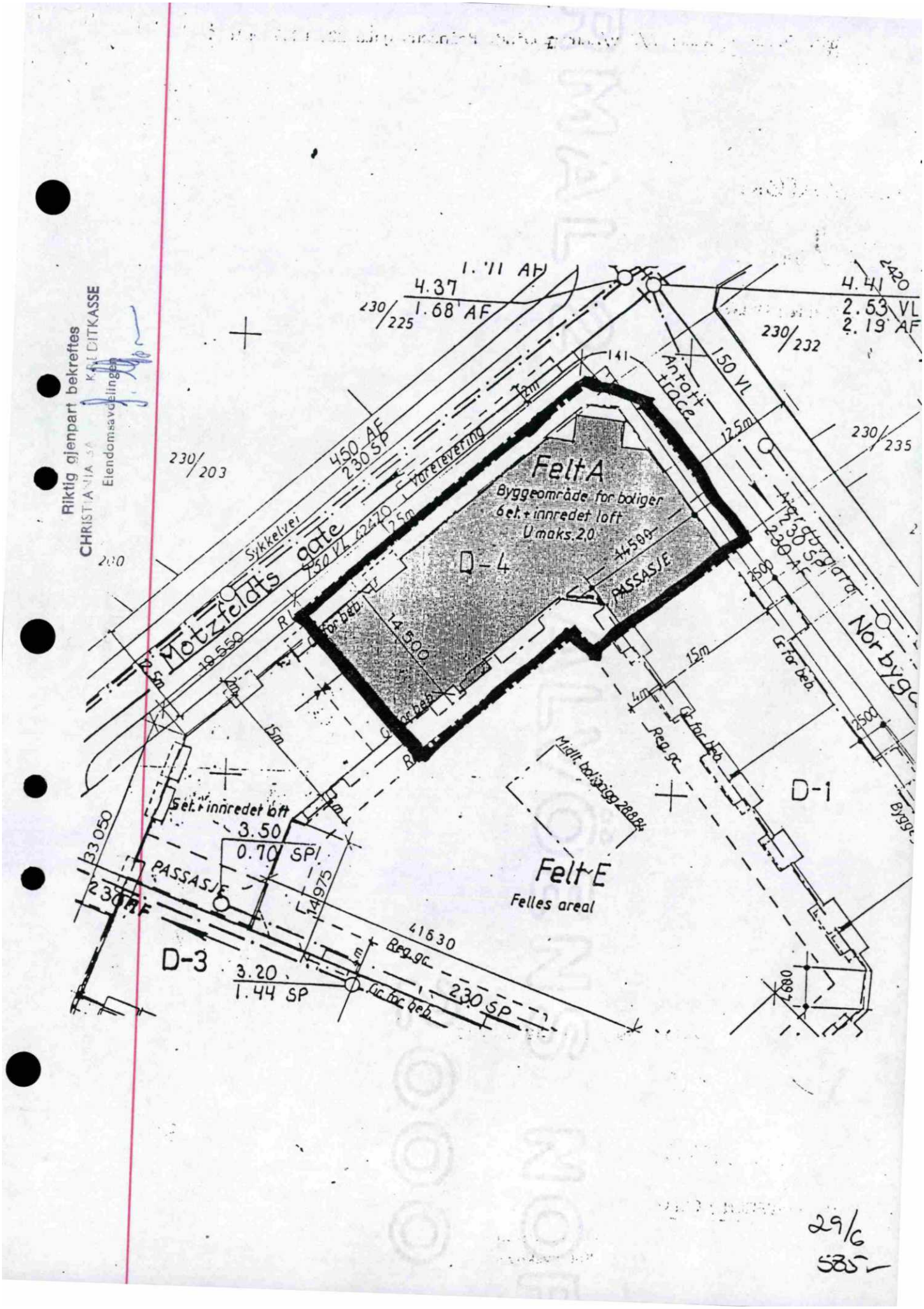
Tinglysingsstempel

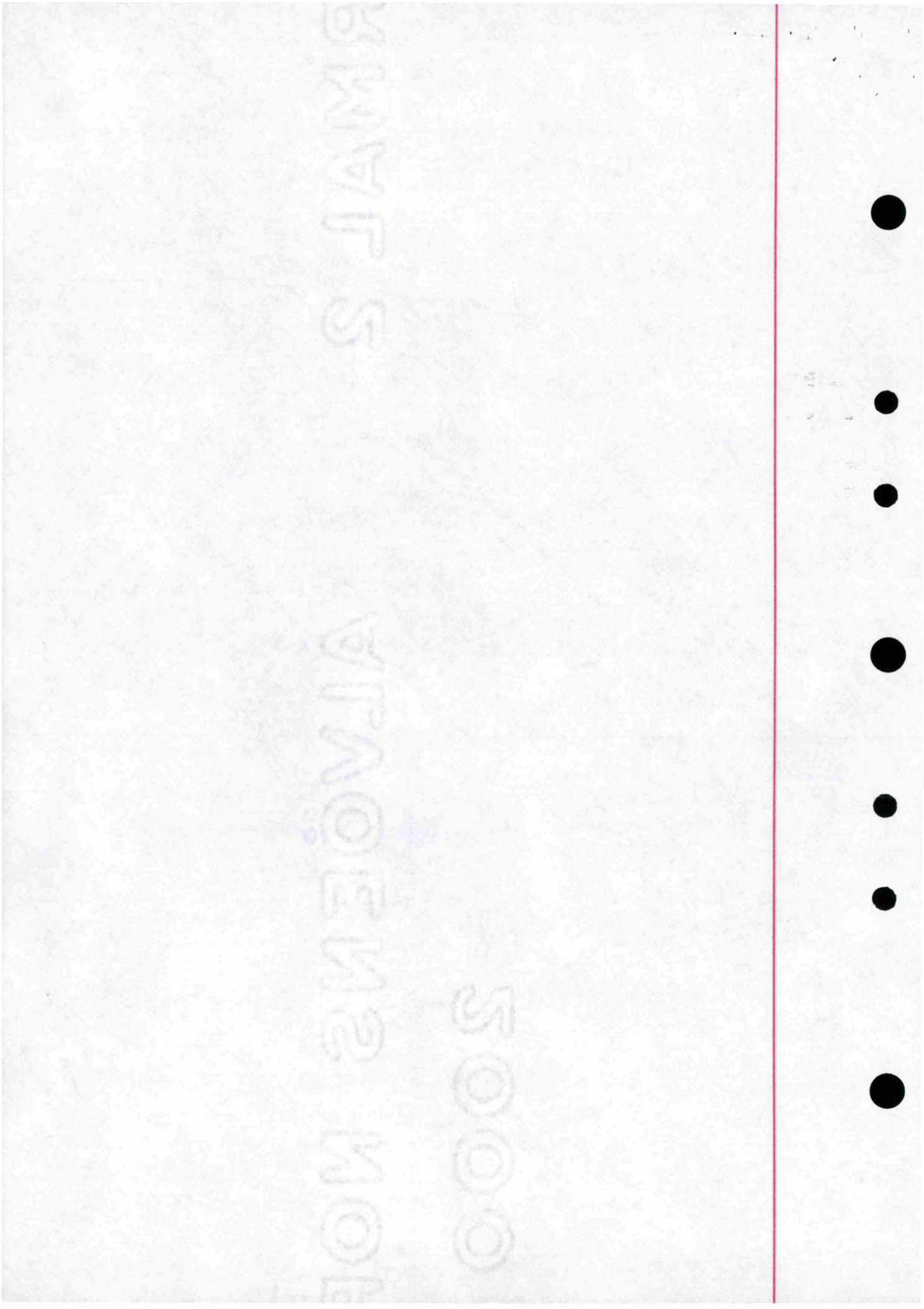
6. Fordelingsliste

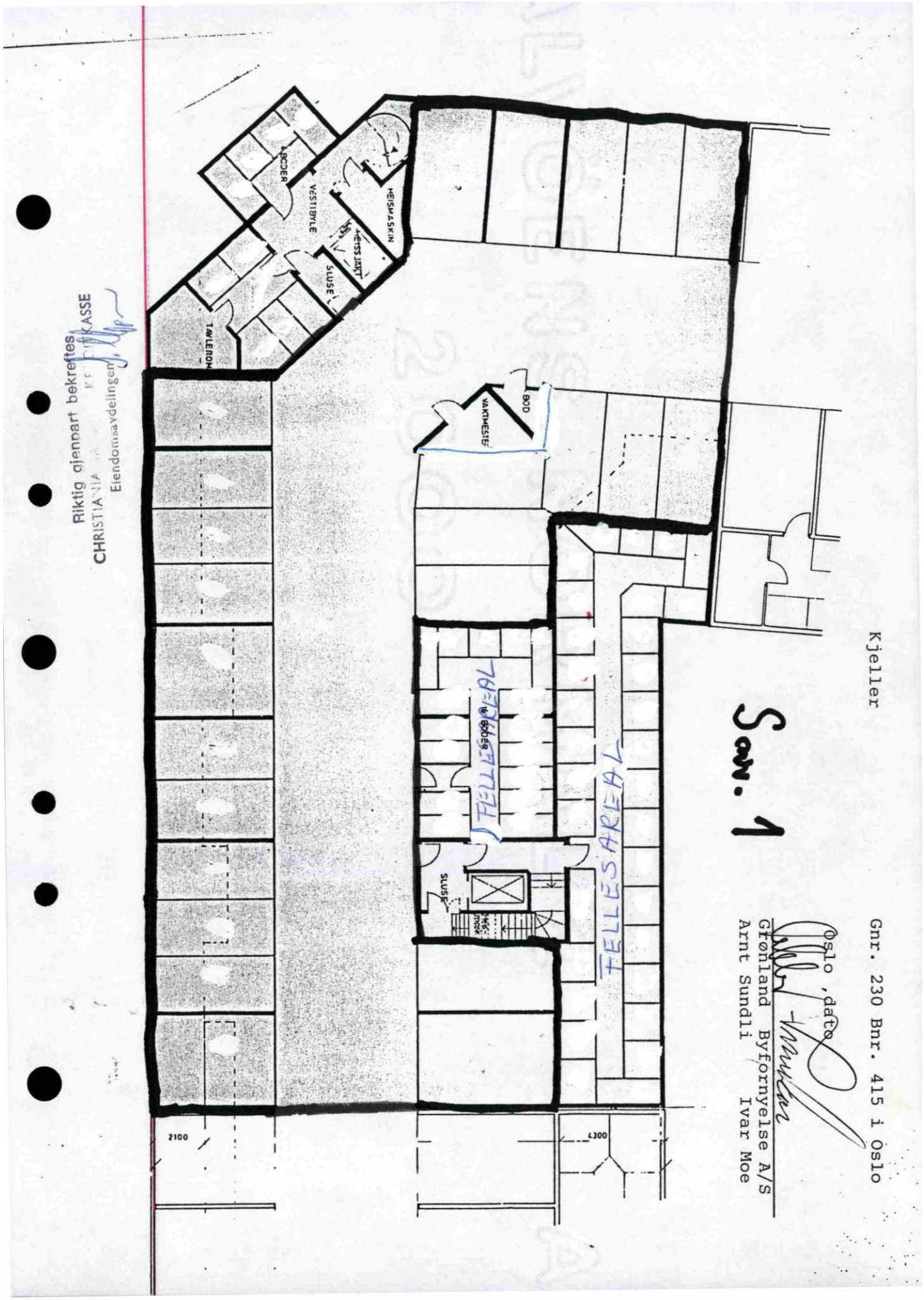
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4
61	N	30	
Sum teller skal stemme m. nevner		4604	

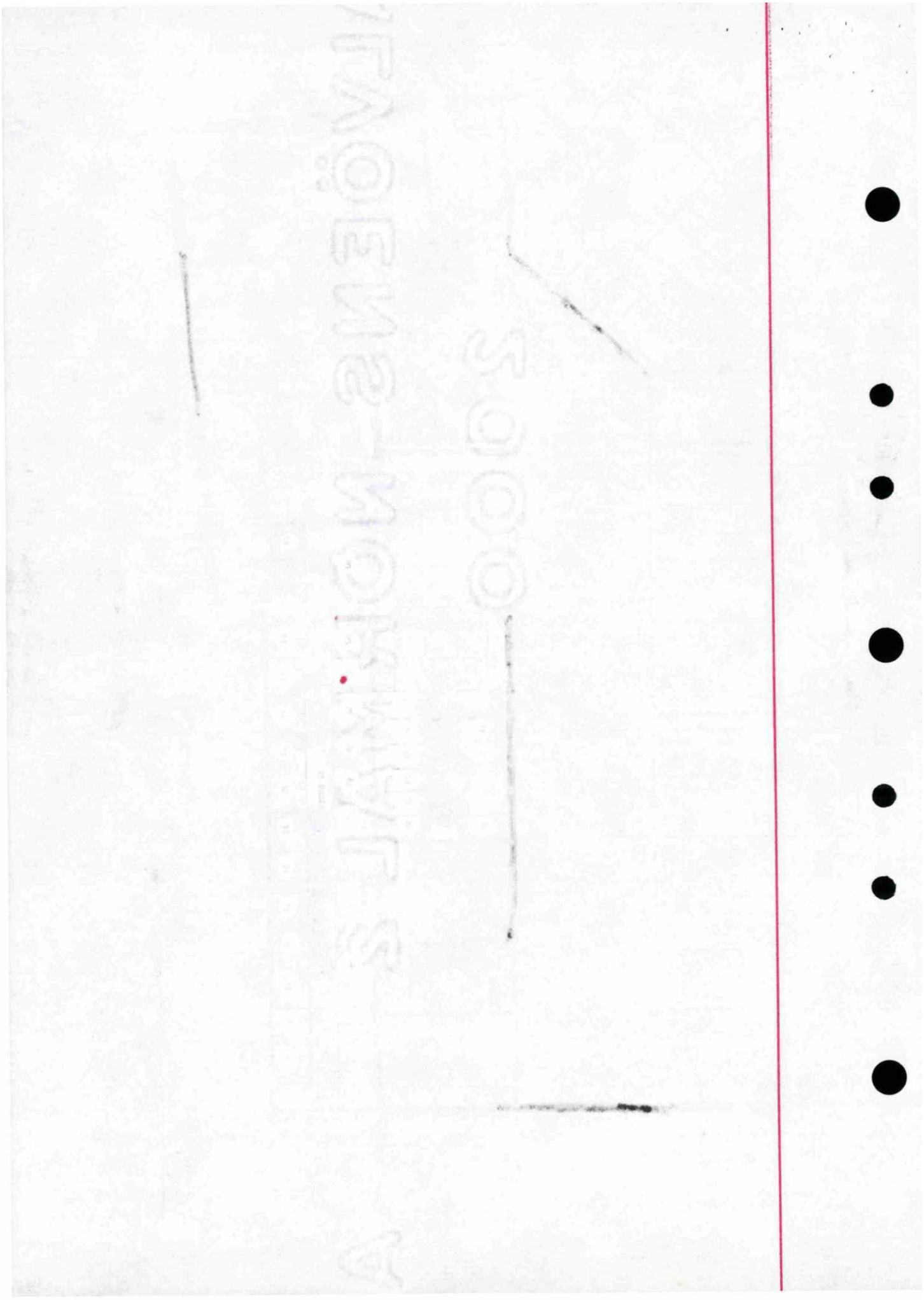
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BRANDKASSE
Eiendomsavdelingen


KOPI
SIGNERT
MOTTATT


Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA SPAREKASSE
Eiendomsavdelingen
Felt A
Byggeområde for boliger
6 et. + innredet loft
Umaks. 20
D-4
Felt E
Felles areal
D-1
D-3
Motzfeldts gate
Sykkelvei
Vareleveringg
Antatt trase
Nor bygg
PASSASJE
Midlt. boligbygg 288 BRA
Reg.gc
Gr.for beb.
for beb.
4.37
1.68 AF
230/225
4.41
2.53 VL
2.19 AF
230/232
230/235
230/203
150 VL
450 AF
230 SP
14.500
19.550
14.975
41.630
33.050
3.50
0.70 SPl
3.20
1.44 SP
Set. innredet loft
29/6
585




Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BRANDKASSE
Eiendomsavdelingen
Kjeller
Sav. 1
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo, dato
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli
Ivar Moe
TAVLEROM
VESTIBYLE
SLUSE
HEISSJAKT
HEISMASKIN
BOD
VAKTMESTER
FELLESAREAL
SLUSE
2100



Side 9 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56
Kartverket

GATEPLAN, BUTIKKER OG INNGANGER

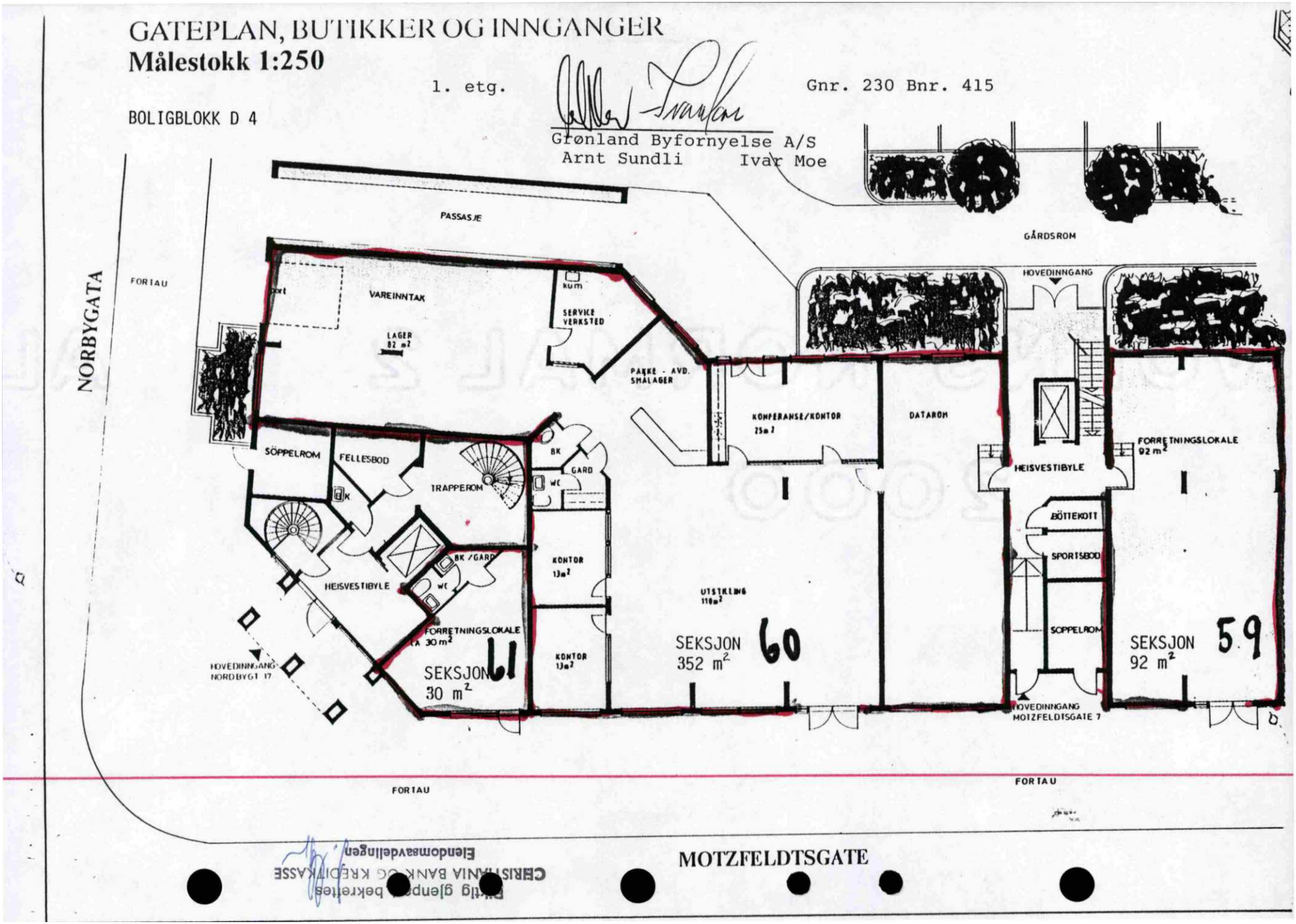
Målestokk 1:250

1. etg.

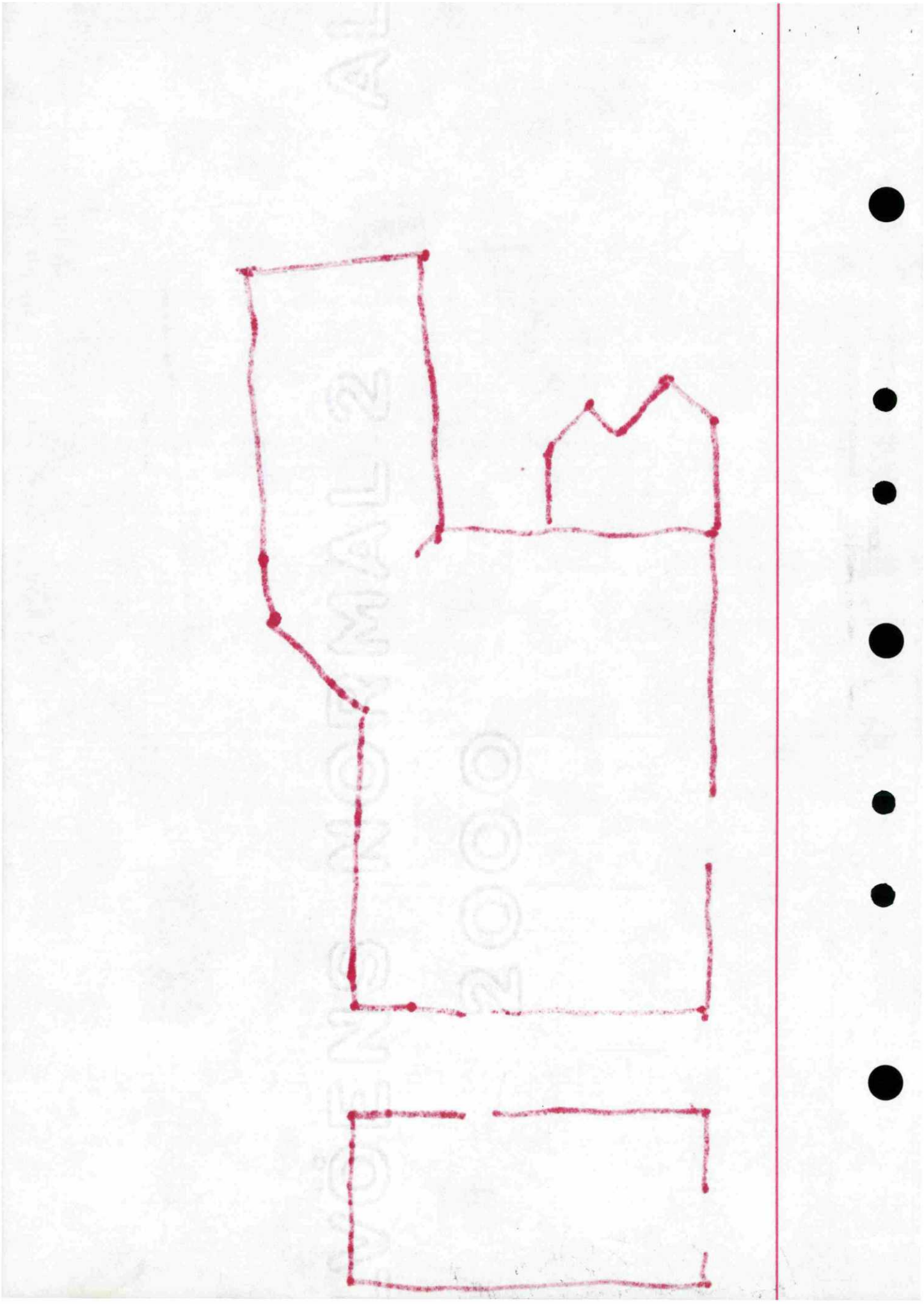
Gnr. 230 Bnr. 415

BOLIGBLOKK D 4

Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe



CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


MÅLT 2
1:2000

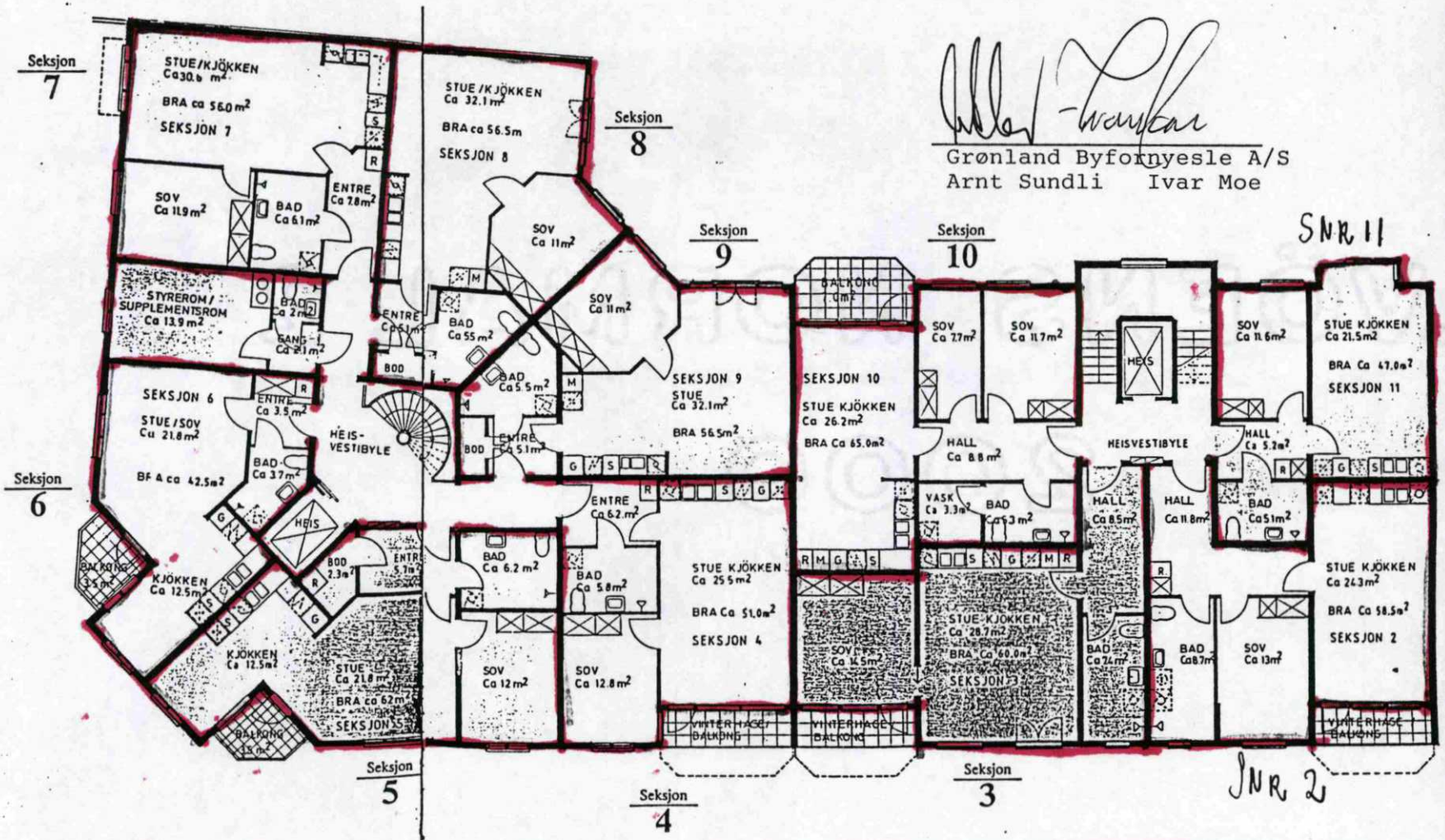
Side 11 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56
Kartverket

2. Etg.

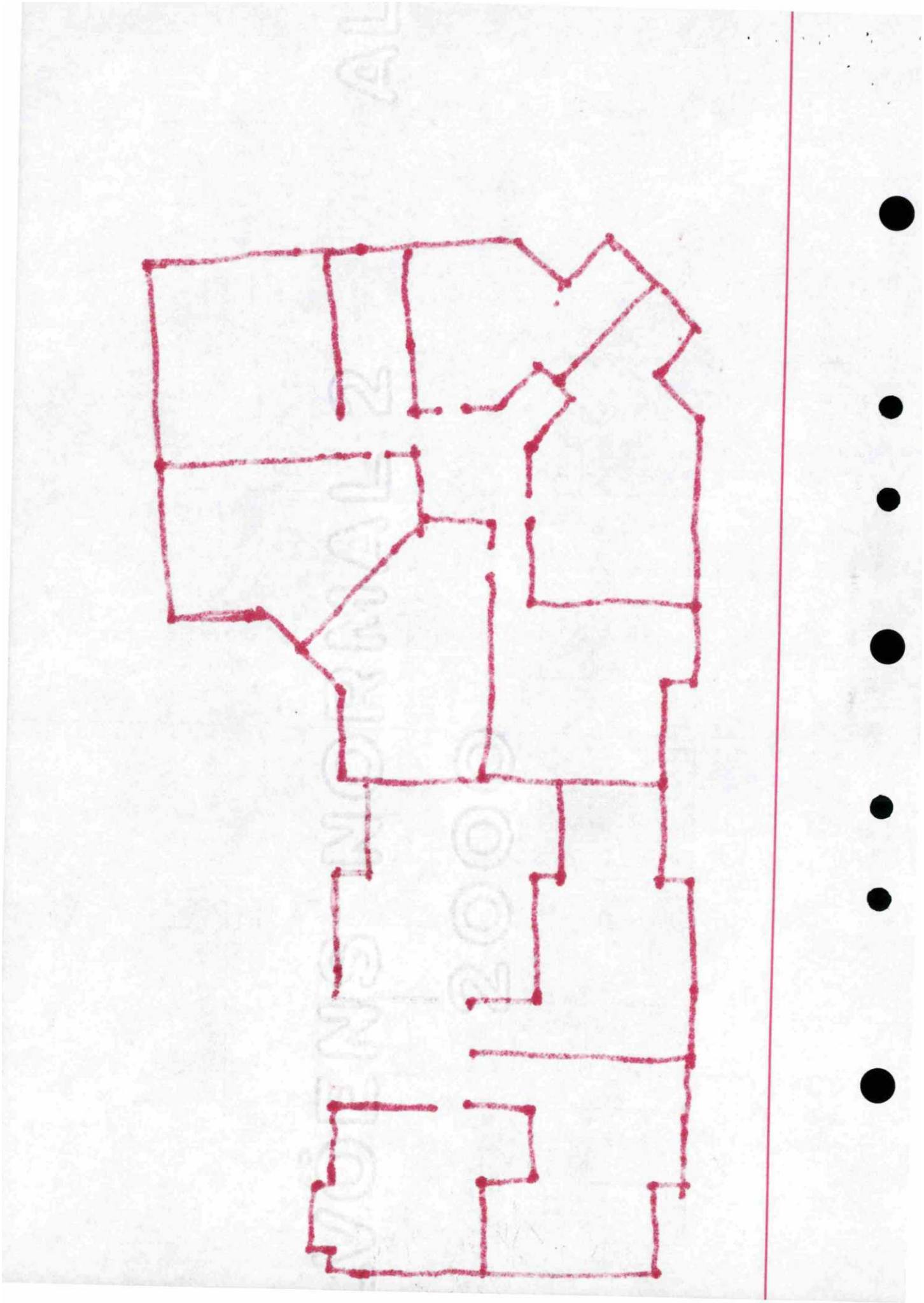
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo

Oslo ,dato

Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe



Rikttig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen



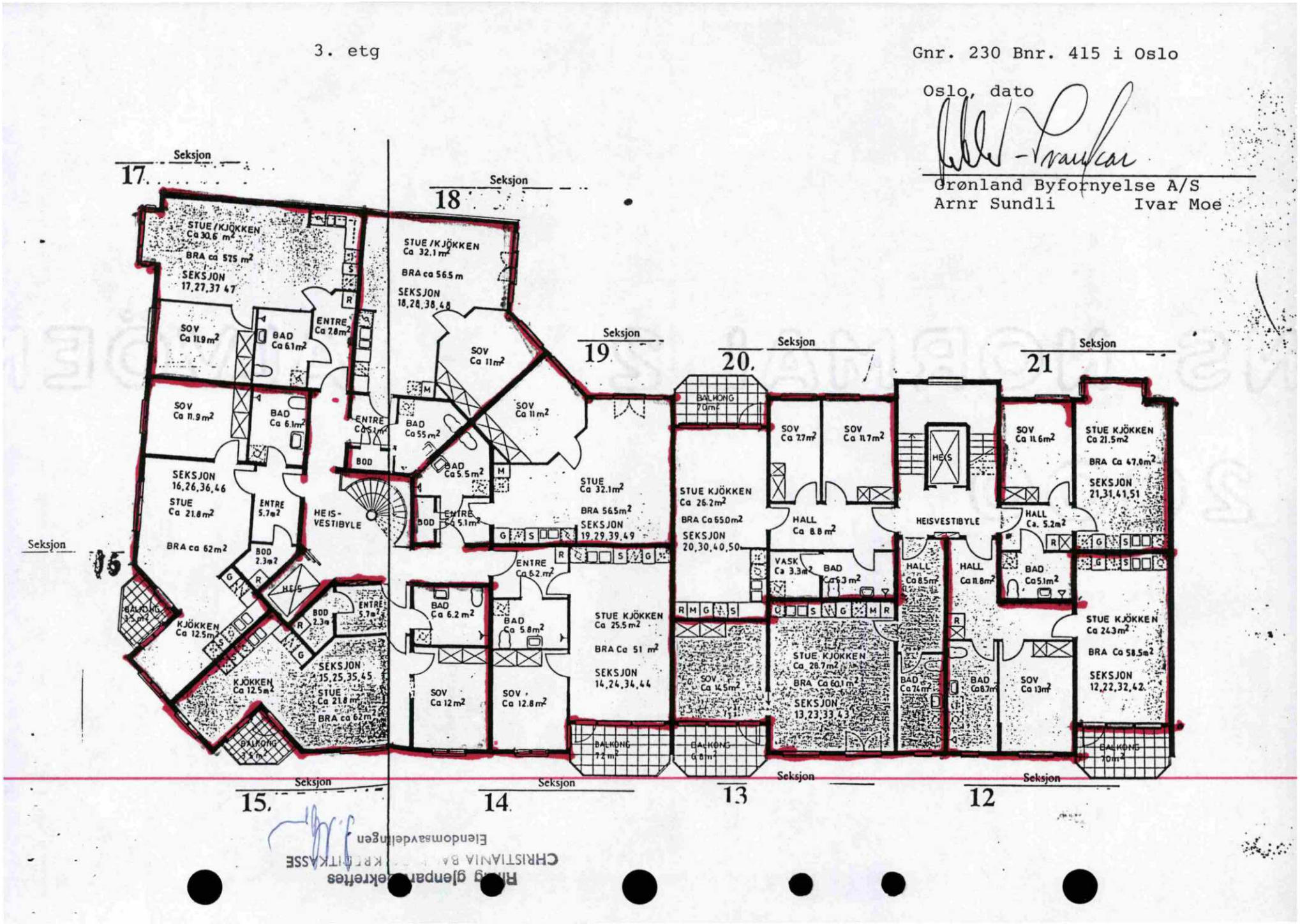
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56
Kartverket

3. etg

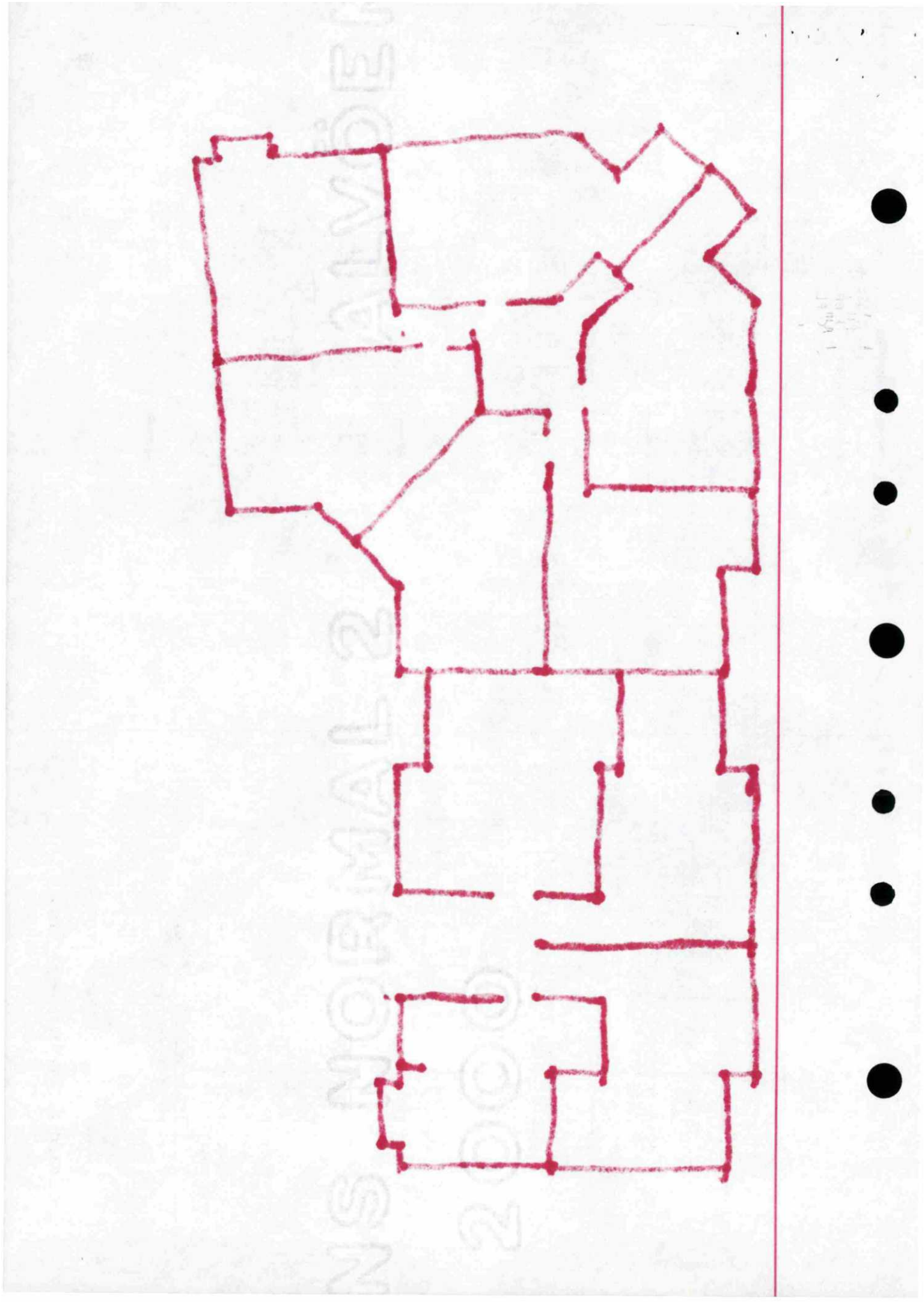
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo

Oslo, dato

Grønland Byfornyelse A/S
Arnr Sundli Ivar Moe



Eiendomsavdelingen
CHRISTIANIA BA... KREDITTKASSE
Rimelig gjenpart... bekreftes



Side 15 av 22

Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105

Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56

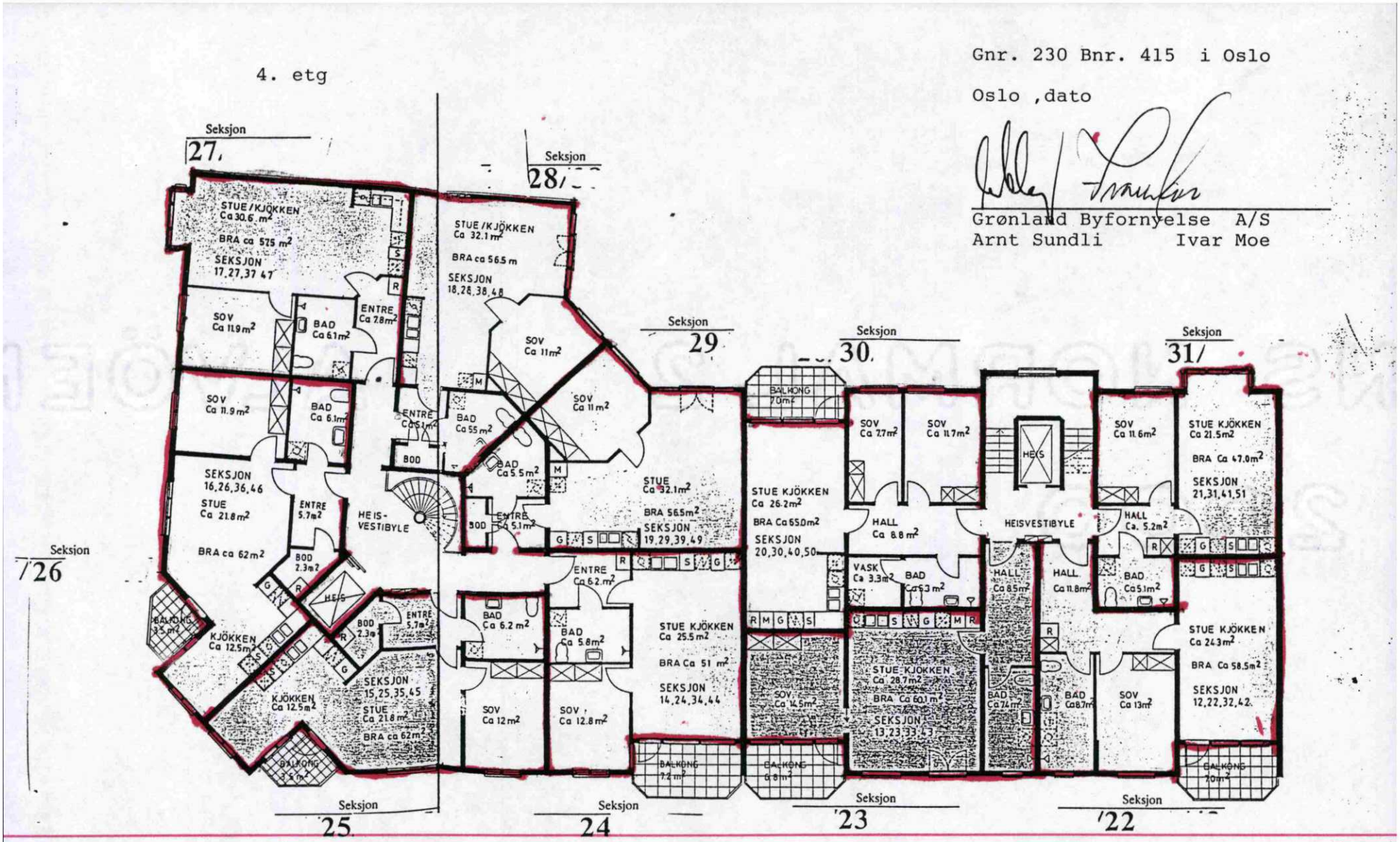
Kartverket

4. etg

Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo

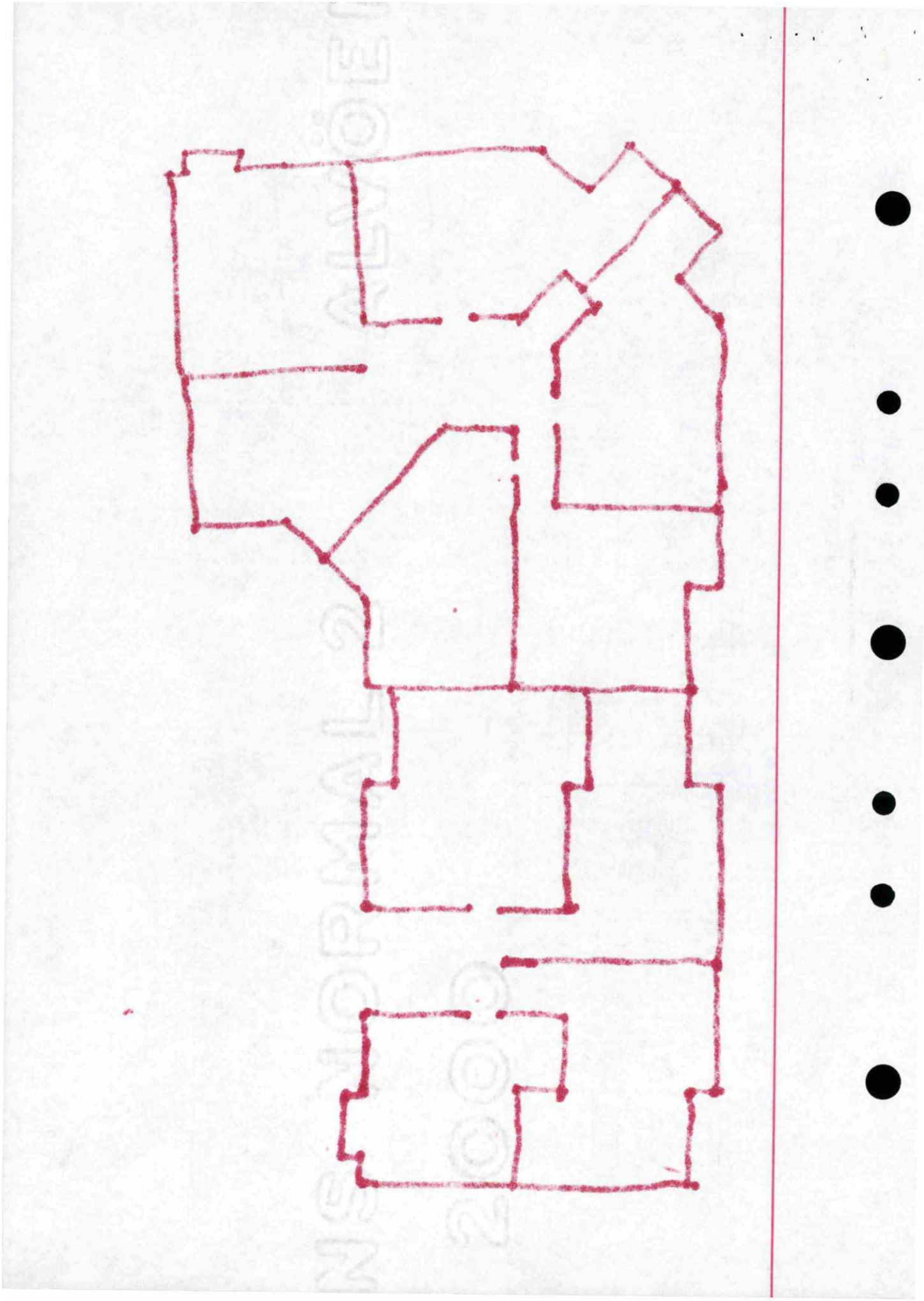
Oslo ,dato

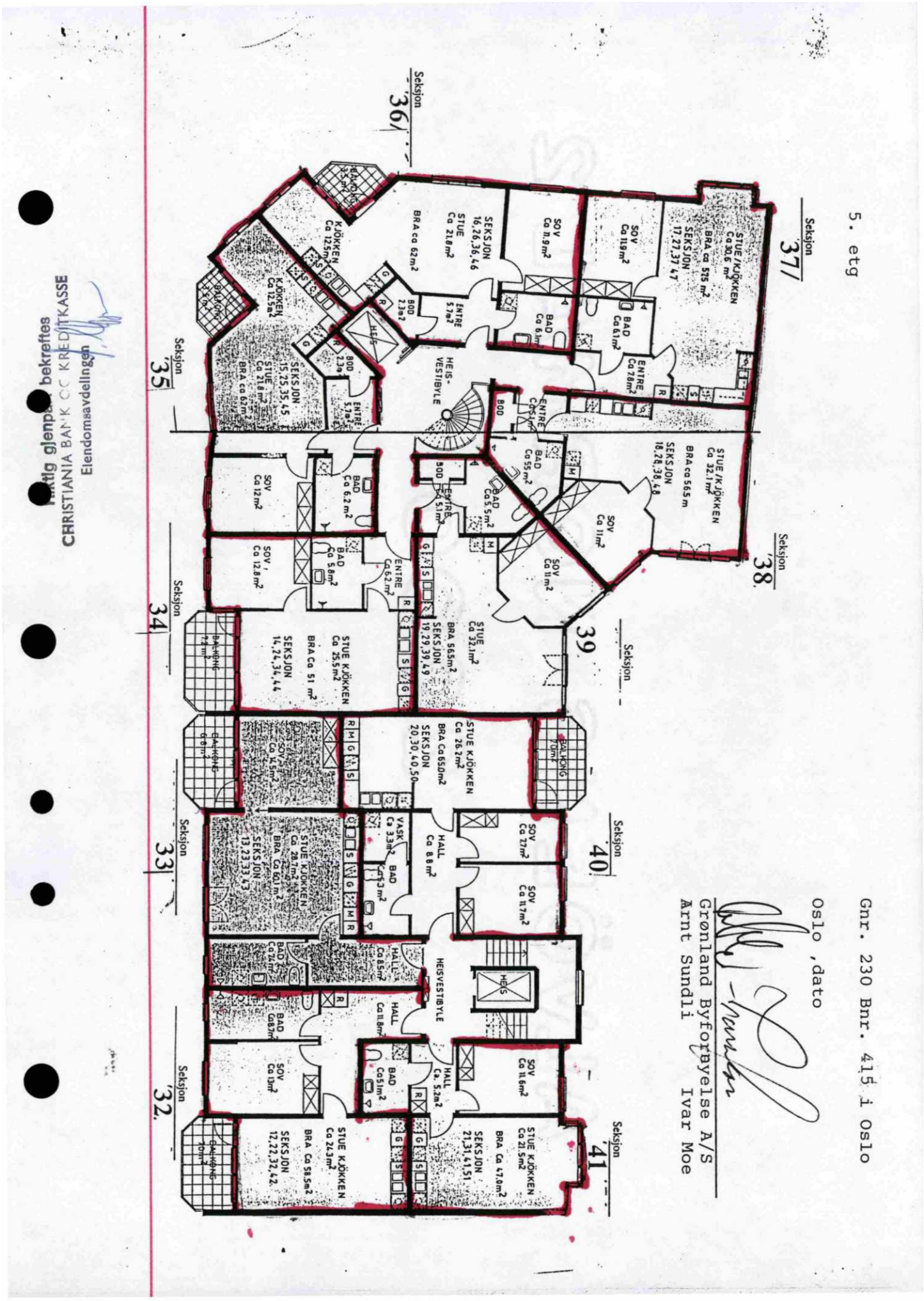
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe



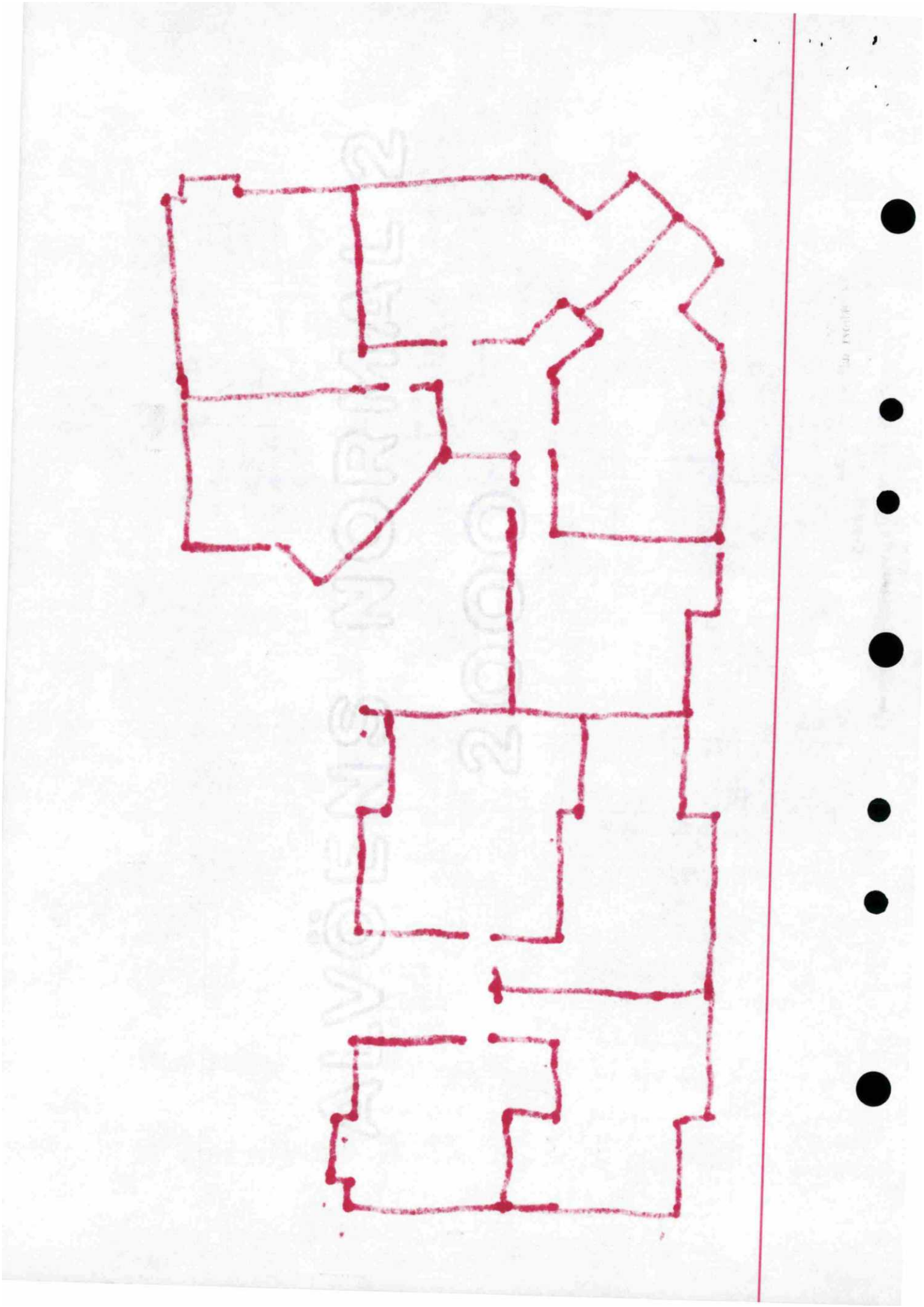
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BA KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

6





Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen



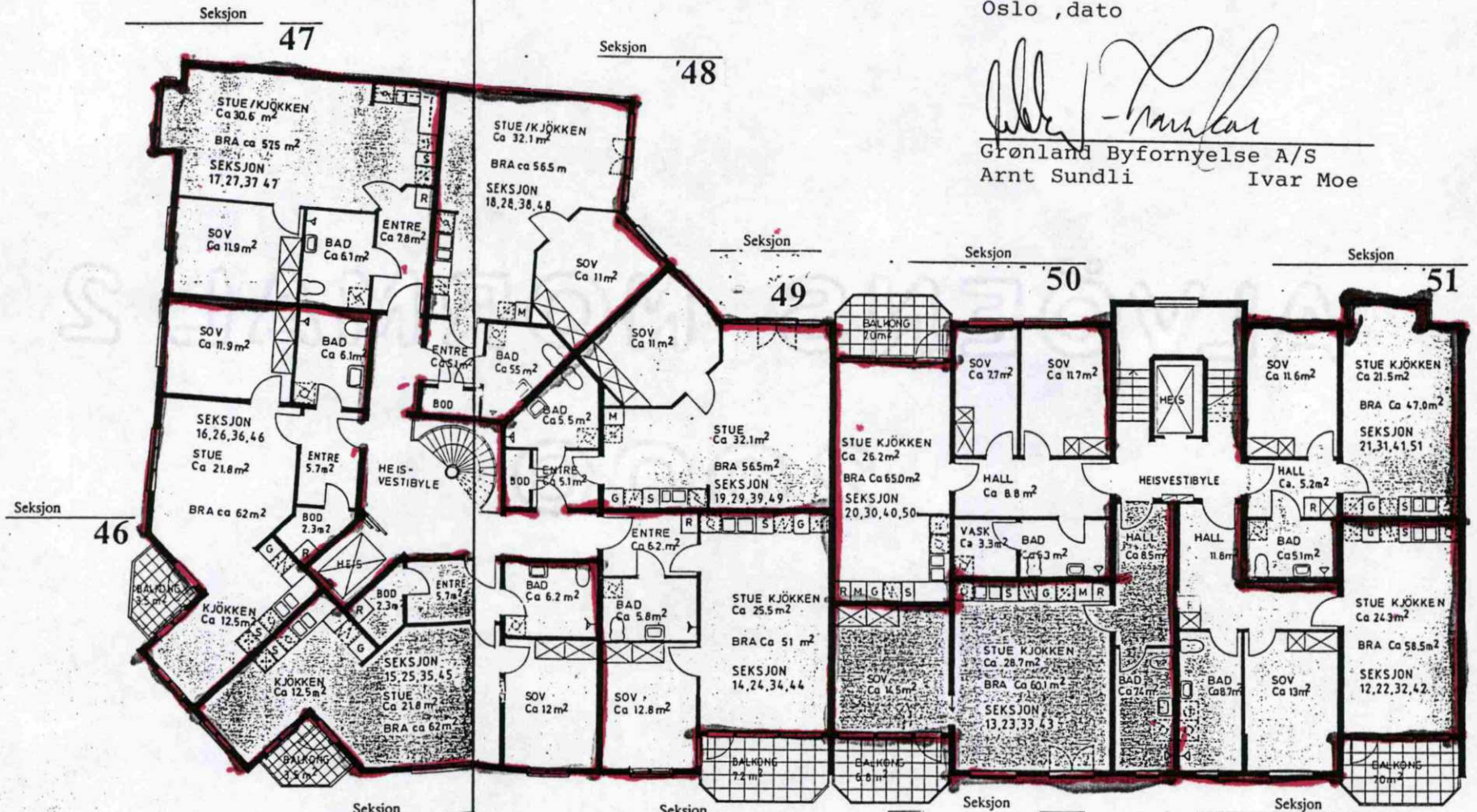
Side 19 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56
Kartverket

6. etg.

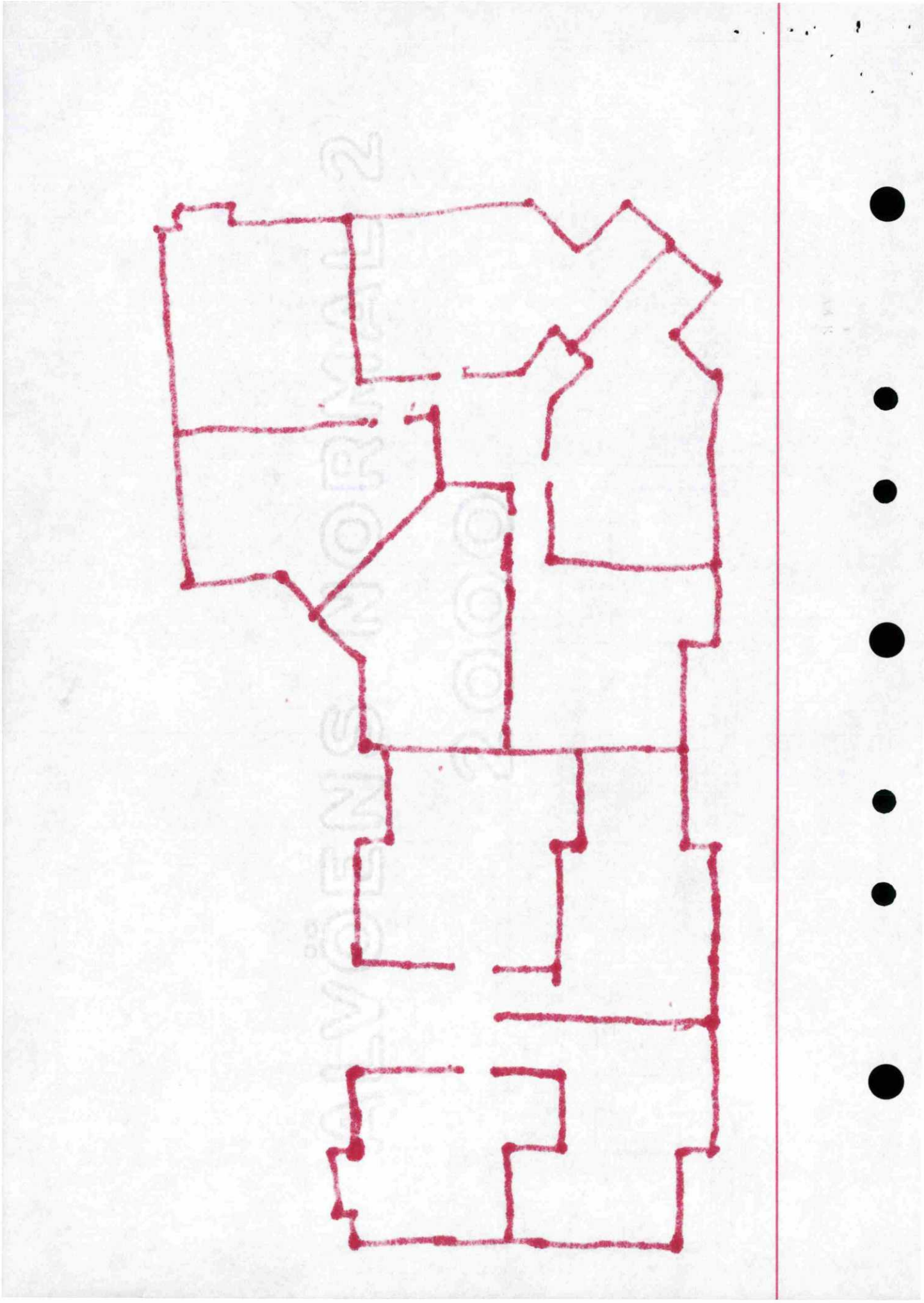
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo

Oslo ,dato

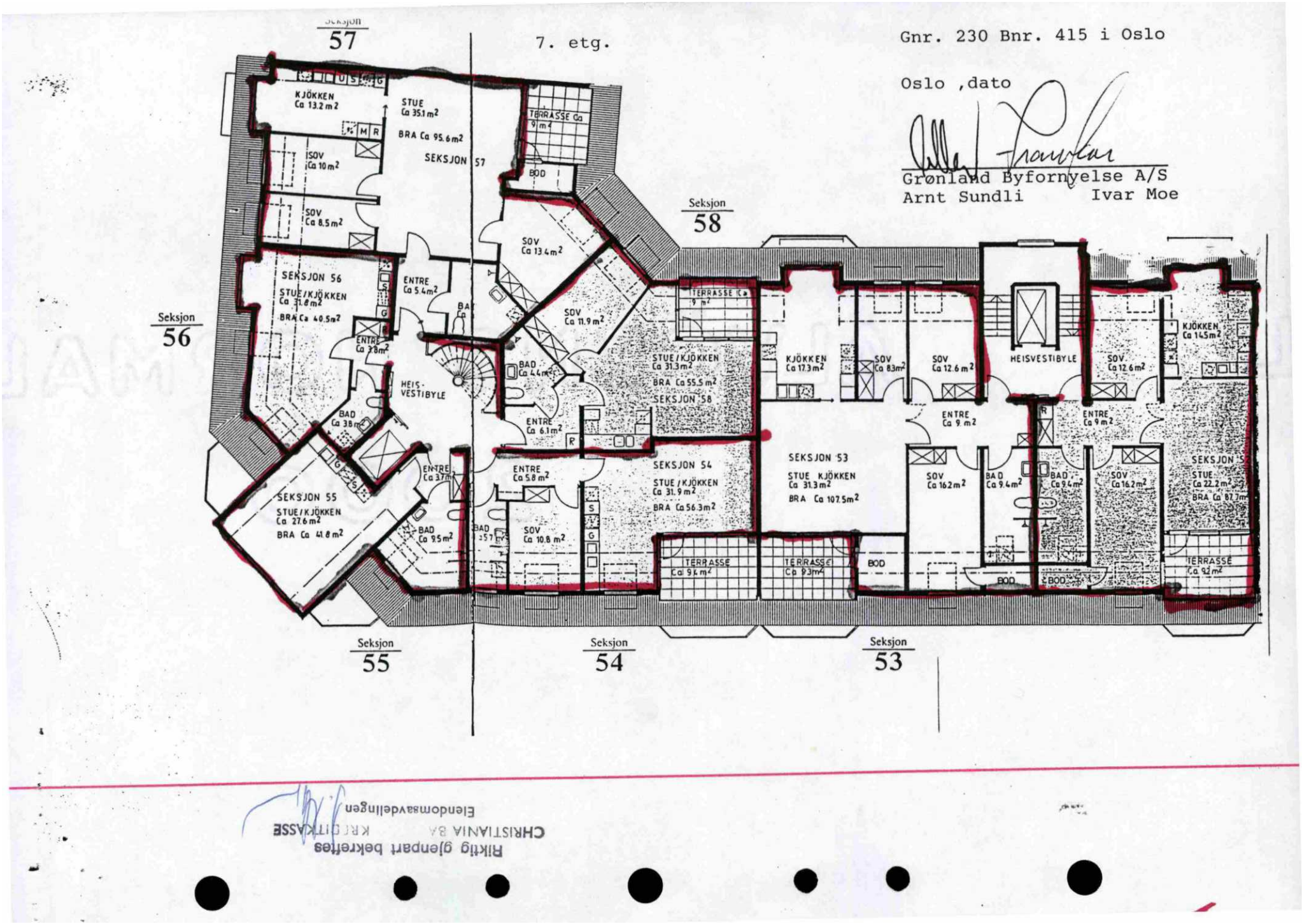
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe

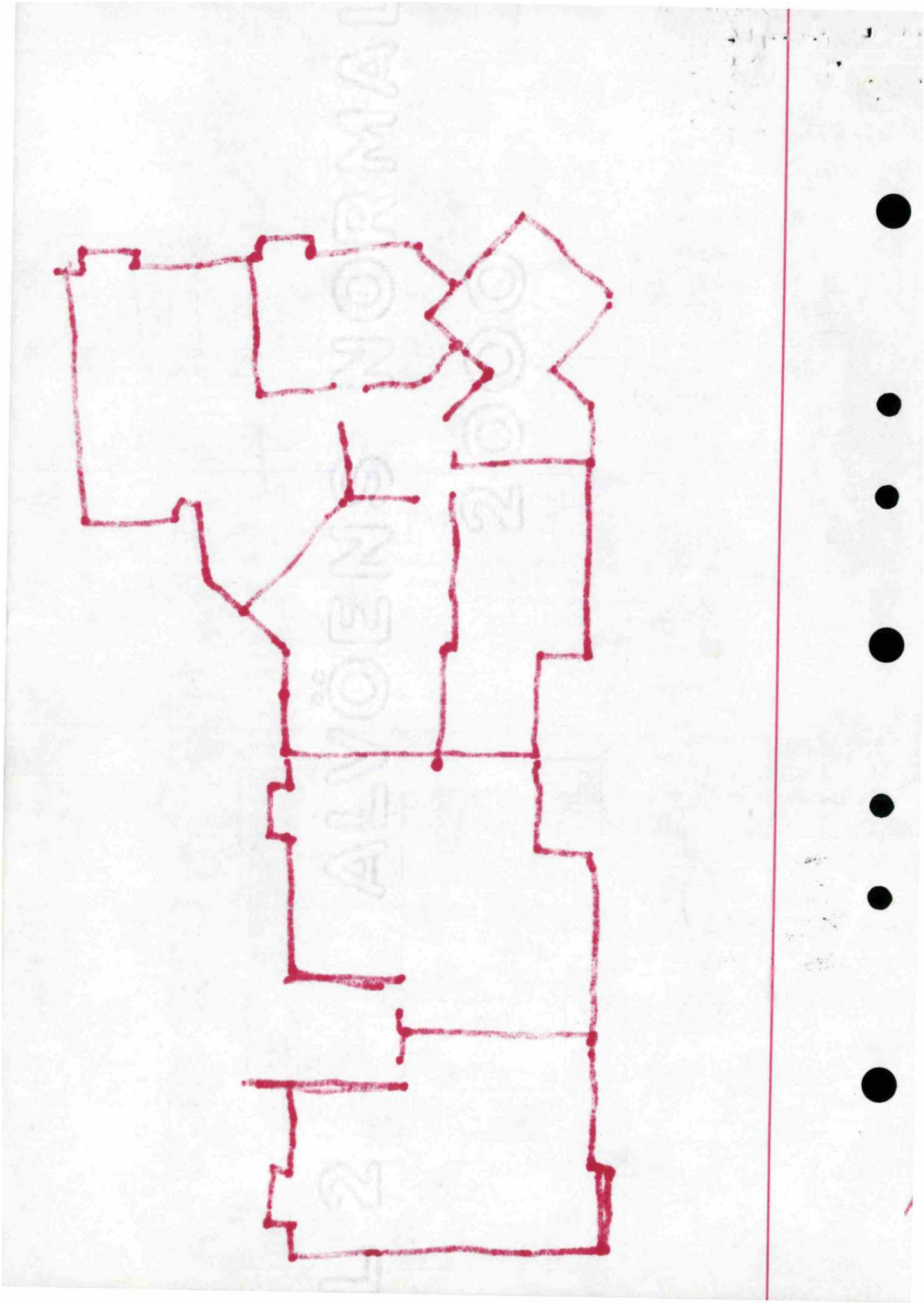


Eiendomsavdelingen
CHRISTIANIA BA
Riktig gjengart bekreftes



Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:56
Kartverket





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 18.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.230, bnr.197, 202, 226, Motzfeldtsgt.5 og 7, Norbygt.19

Journalnr. 88/0040-M

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

Bygningens art
Boligblokk bl.D-4

Byggherre
Grønland Byfornyelse A/S, Grønland 10, 0188 OSLO 1

Byggemelder
Ark.Fosse og Aasen A/S, prinsensgt.22, 0157 OSLO 1

Ansvarshavende
Siv.ing.Finn Manstad, Manstadfaret 6 B, 1625 MANSTAD.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

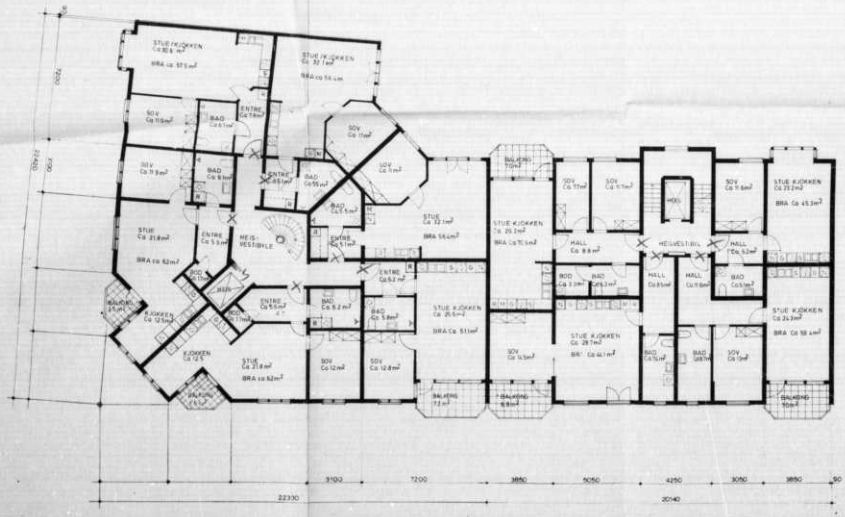
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skj. ©14. ANDVORD.



OSLO ... MOTTATT ... 1 6 JAN 1988

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

11

REVIDERT 13.12.88
REVIDERT 25.10.88

GRØNLAND BYFORNYELSE A/S

BYGGETRINN IV BOLIGBLOKK D 4
MOTZFELDTSGT. 7, NORBYGATA 19

D-4

PLAN 2,3,4,5 og 6. ETASJE

MÅL 1:100

DATO 24.12.87

TEGN NR 102 REV

TEGN L H

arkitekter mnal
fosse og aasen as

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2023
Merete Wiel Finckenhagen	201803272 - 42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	NORBYGATA 17	Eiendom:	230/415/0/0
Tiltakshaver:	LINN GARCIA SØRENSEN	Søker:	BASE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Norbygata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for mottatt

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803272			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.05.2018	11/4
Plan	A2.003	16.02.2018	11/5
Plan loft	A2.005	28.05.2018	11/6
Snitt	A2.004	16.02.2018	11/7
Fasade	A4.002	16.02.2018	11/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LINN GARCIA SØRENSEN, NORBYGATA 17, 0187 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533281
Deres ref: 9220871

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 230, BNR. 415.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 230, bnr. 415.

GNR. 230 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1989.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

971 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

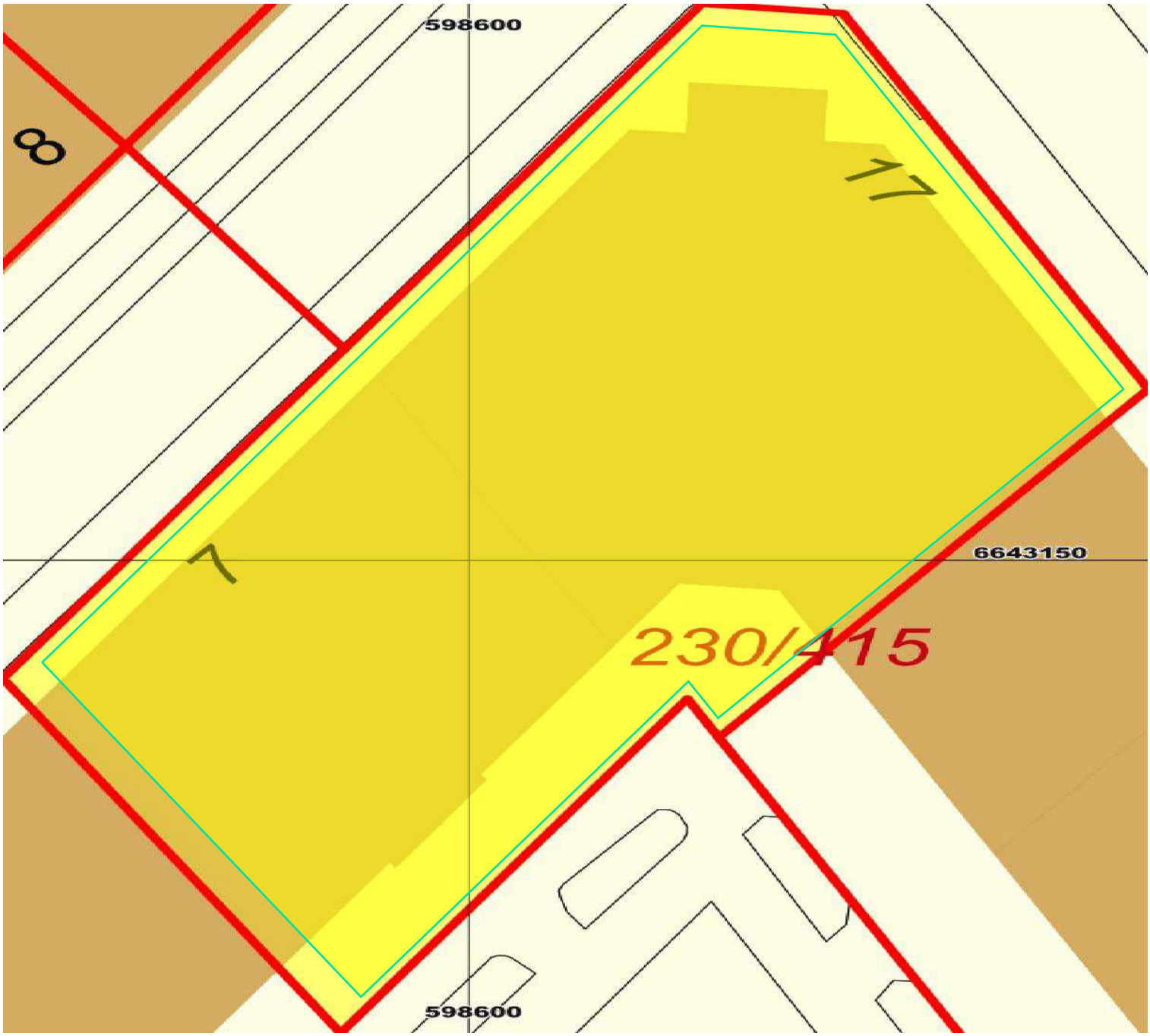
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

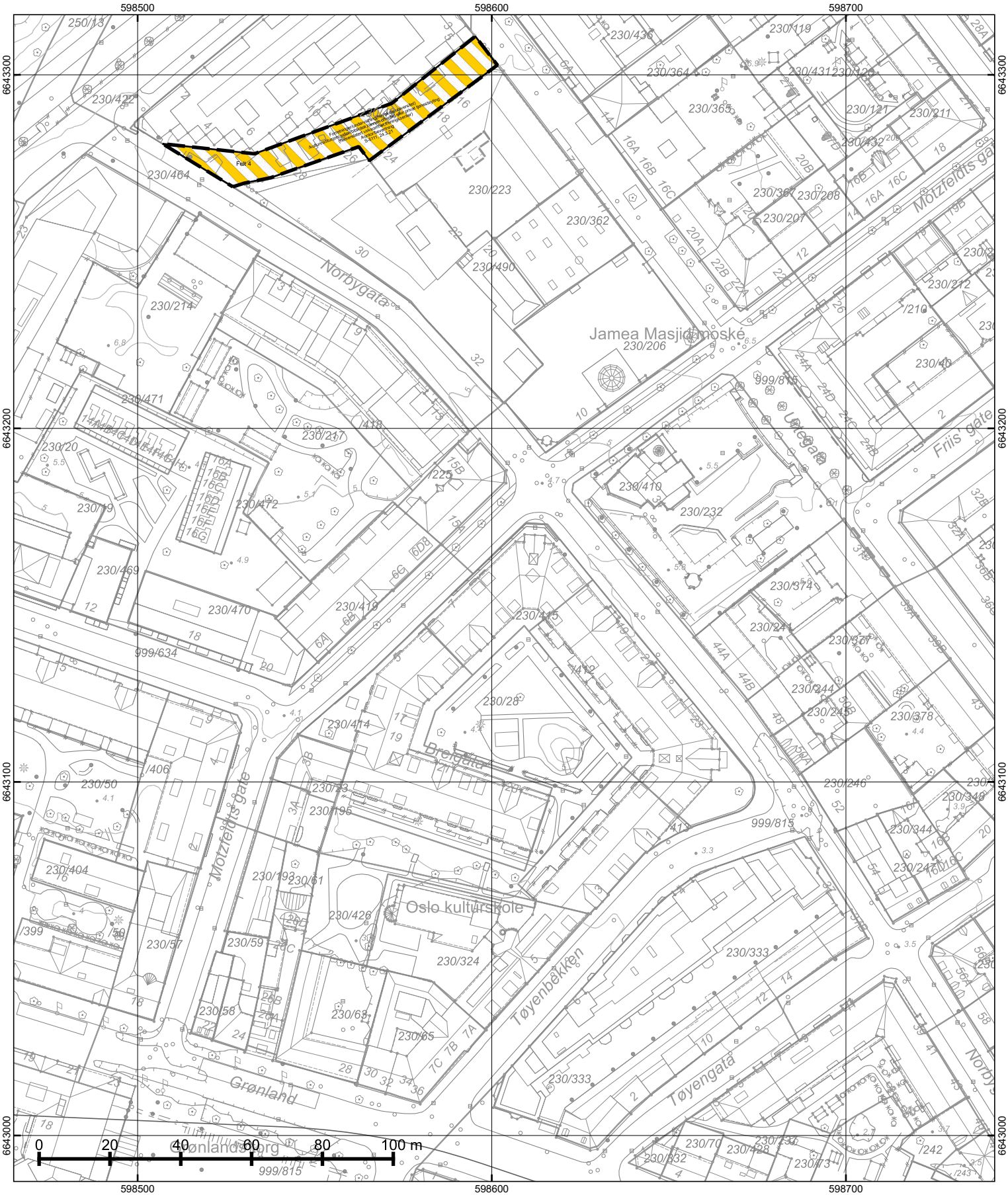
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

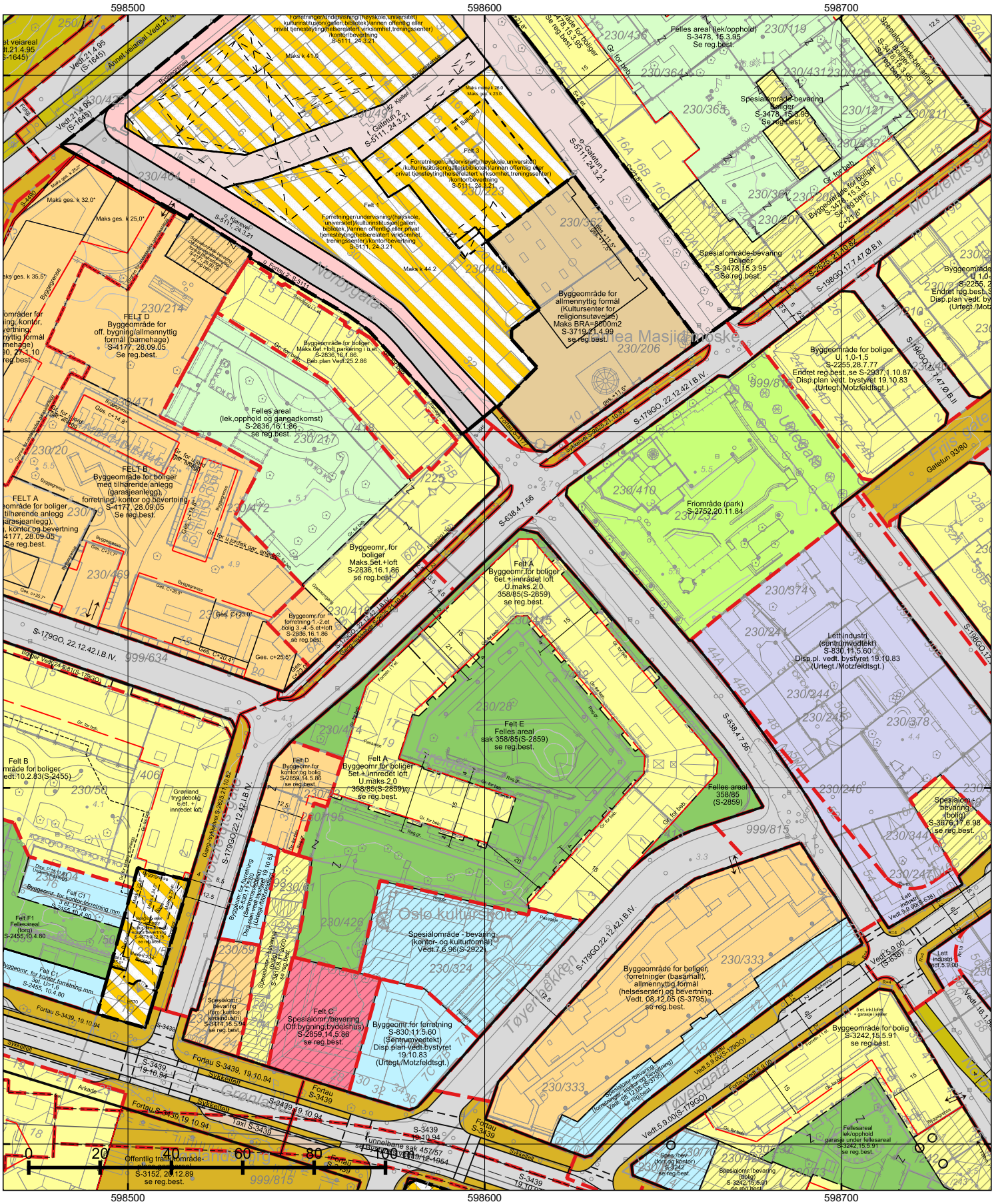
Reguleringskart

– 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.

PlottID/Best.nr: 158210/ 86533281
Deres ref.:
Adresse: Norbygata 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/415

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.

Se tegnforklaring på eget ark


598500
598600
598700
6643300
6643200
6643100
6643000
FELT A
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor og bevertning
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg).
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for off. bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
Felt A
Byggeområde for boliger
6et.+ innredet loft
U.maks.2,0
358/85(S-2859)
se reg.best.
Felt C
Spesialområde - bevaring
(Off.bygning,bydelshus)
S-2659,14.5.86
se reg.best.
Felt E
Felles areal
sak 358/85(S-2859)
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(kontor- og kulturformål)
Vedt.7.6.96(S-2922)
Byggeområde for boliger, forretninger (basarhall), allmennyttig formål (helsesenter) og bevertning.
Vedt. 08.12.05 (S-3795)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks.2,0
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks.2,0
S-3676,17.6.98

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

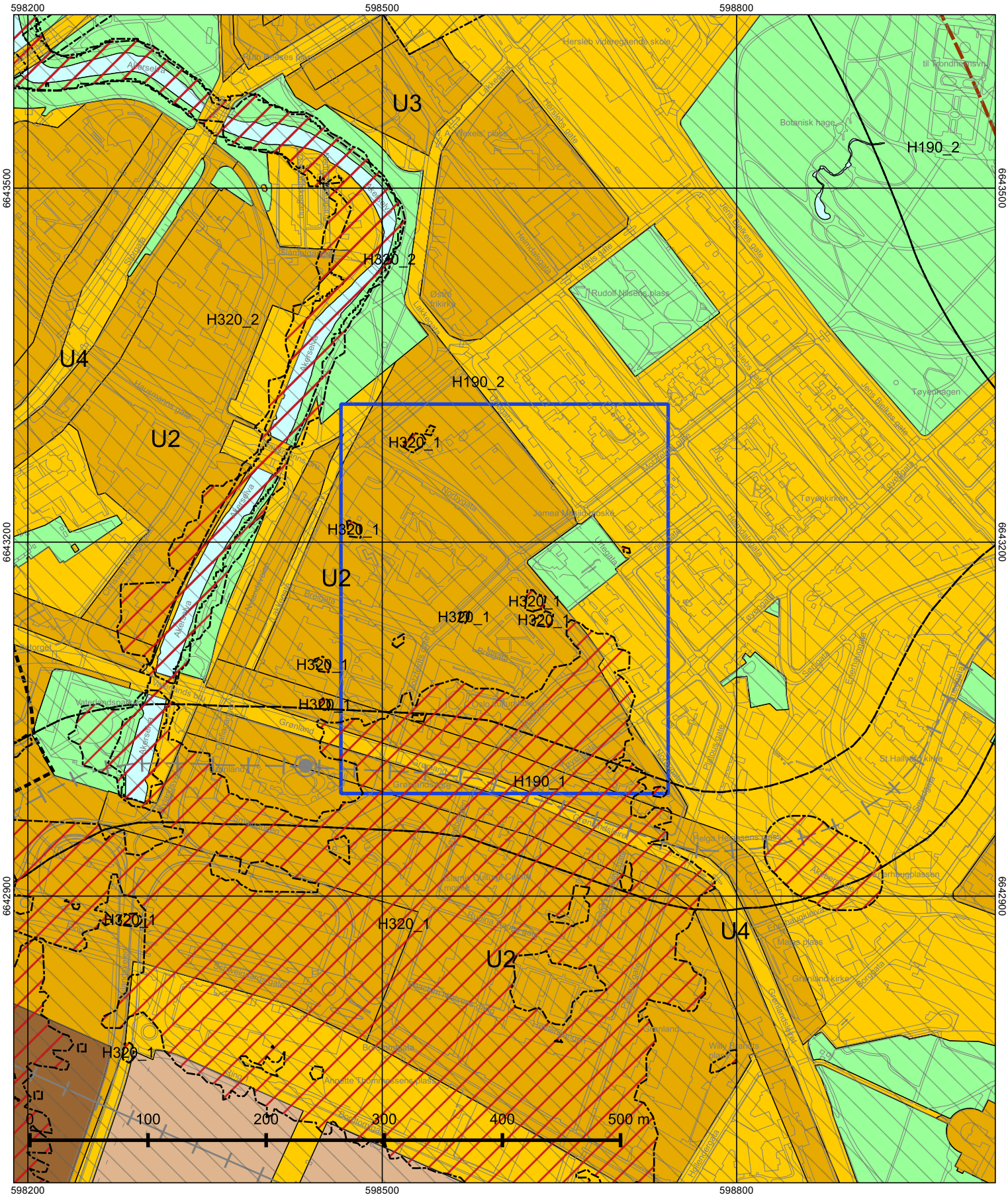
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158210/86533281
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

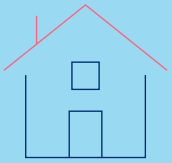
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Norbygata 17

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

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	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Norbygata Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	0 min 0 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5... 87 barn	2 min 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Urtekvartalet	1 min
Joker Urtegata	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Apotek 1 Grønland	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Urtehagen balløkke	2 min
Jensens Have ballbinge	2 min
Fresh Fitness Grønland	4 min
Harald's Gym	5 min

«Sentralt, mangfold i befolkningen, mange spennende butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Norbygata 17

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

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	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Norbygata Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	0 min 0 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5... 87 barn	2 min 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Urtekvartalet	1 min
Joker Urtegata	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Apotek 1 Grønland	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Urtehagen balløkke	2 min
Jensens Have ballbinge	2 min
Fresh Fitness Grønland	4 min
Harald's Gym	5 min

«Sentralt, mangfold i befolkningen, mange spennende butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

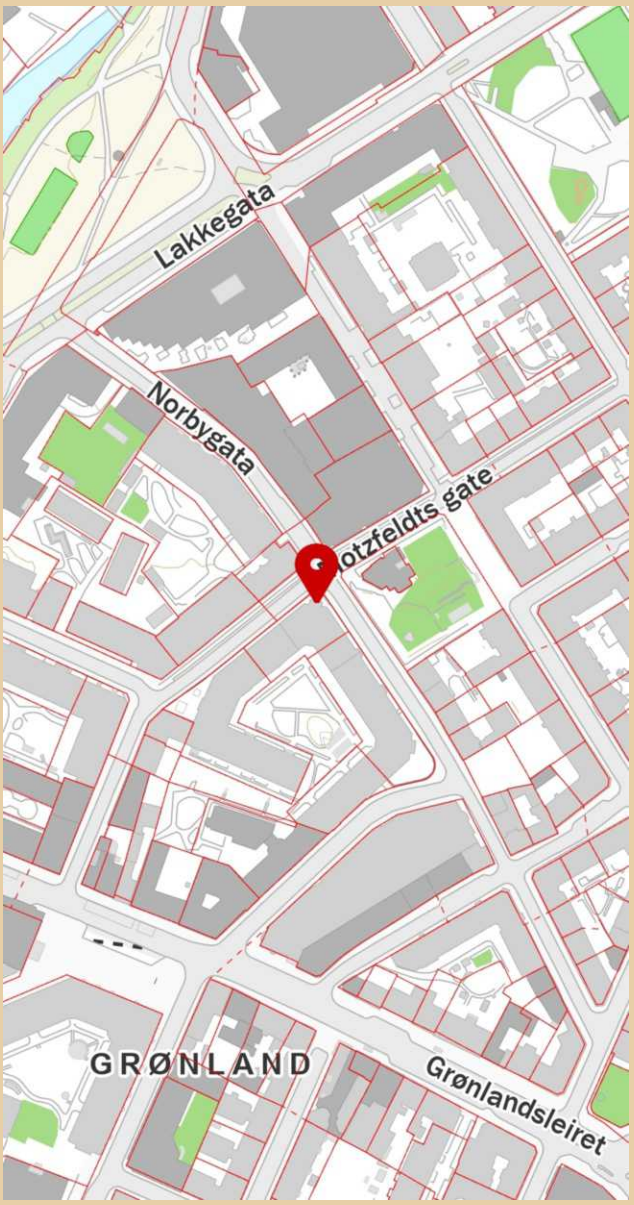
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Norbygata 17

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

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	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heimdalsgata 24 - 11608	4 min
Heimdalsgata 24 - 11607	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Norbygata Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

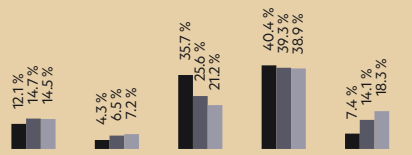
BARNEHAGER

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 61 barn	0 min 0 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 ... 87 barn	2 min 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Urtekvartalet	1 min
Joker Urtegata	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Urtehagen balløkke	2 min
Jensens Have ballbinge	2 min
Fresh Fitness Grønland	4 min
Harald's Gym	5 min

«Sentralt, mangfold i befolkningen, mange spennende butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

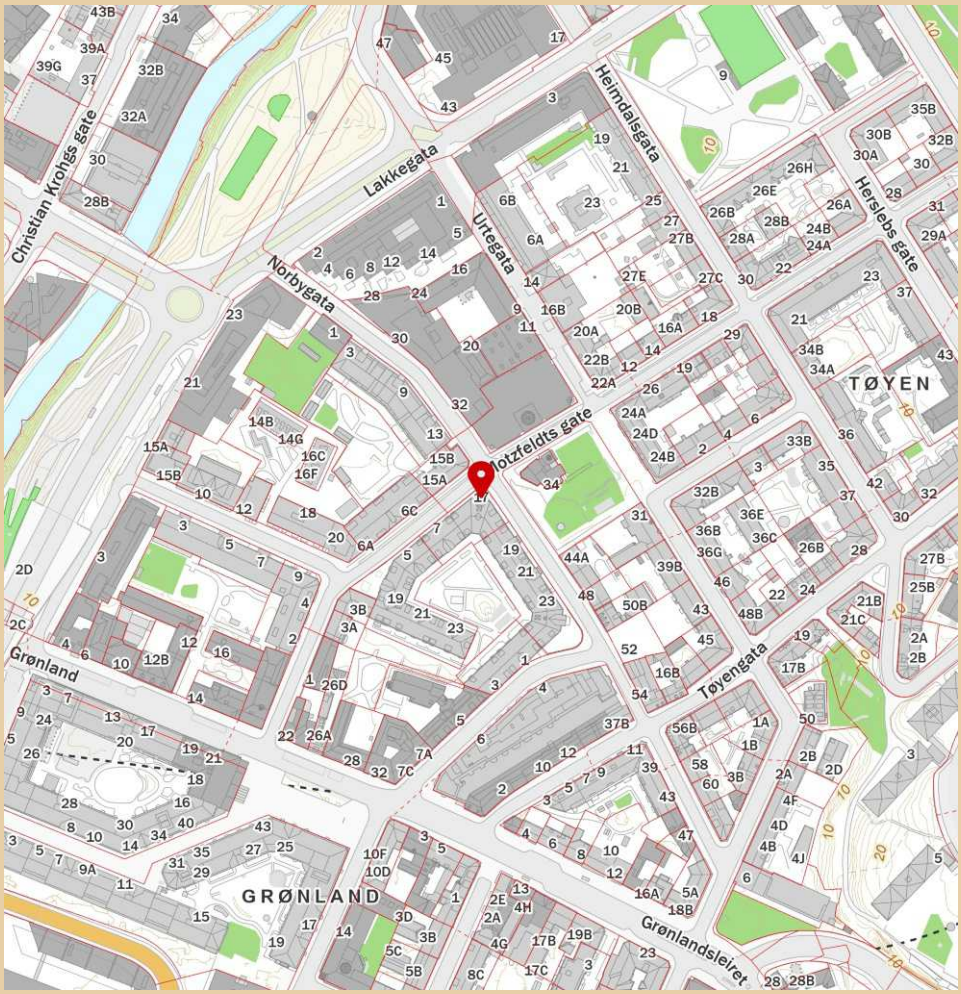
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Norbygata 17, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 415, Snr. 26, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260166

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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