PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

NORBYGATA 13
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Norbygata 13, 0187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 418
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2786 **Eiendomsverdi ref nr:** UK1082

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland.

Overbygget sydvestvendt balkong på 10 m².

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis mellom etasjene.

Boligen består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod på balkongen på 2 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:
- Rehabilitering av bad i 2021.- Ny kjøkkeninnredning i 2018.
- Ny 1-stav hvitlakkert eikeparkett i 2018.

Nytt vindu i 2023 og ny heve/skyvedør i 2017 er utført i regi av Borettslaget.

Det er i tillegg opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2021.

Oppvarming med varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

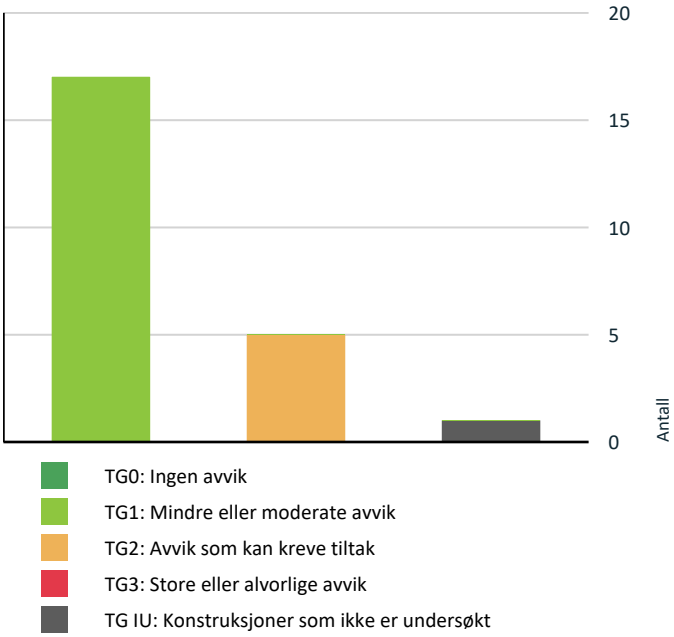
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen er noe endret ved at inneboden og deler av veggen mellom entrè og stue/kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 7 etasjer og underjordisk garasjeanlegg.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk kledd med panel på balkonger. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu med 3-lags isolerglass skiftet i 2023 i regi av Borettslaget.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Heve/skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2017.
Skiftet i regi av Borettslaget.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Vurdering av avvik:

• Leilighetsdør fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong på 10 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med stikkontakt og terrassemarkise.
I tillegg kommer bod på 2 m².
Terrassefliser fra Ikea.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett fra 2018.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2018.
Enkelte merker etter fjernet vegg. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og entrè. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Radon

Beskrivelse

Styret har gjennomført radonmålinger og resultatet ligger langt under faregrensen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.
Ny dør til soverommet i 2018 og til badet i 2021.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet ble rehabilitert i 2021 og det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikret med smøremembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og nedfelt porselenvask.
- Speil med mulighet for lys.
- Høyskap.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet ble rehabilitert i 2021 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og heltre benkeplater. Underlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer fra Siemens som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør og plastrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Eier opplyser at Borettslaget har installert lekkasjevarslere i sjakter for avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon på soverommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2018 er plassert i kjøkkenbenken.

⚠ 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
Fordelingskurser er sikret med 6 skrusikringer og 2 jordfeilautomater. Til sammen 8 fordelingskurser.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om El-tilsyn den 18.08.2021 uten avvik.
Eier opplyser om nye dimmere for taklys i entrè og spisestue samt ny bryter for taklys på soverommet i 2026.



TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse
Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

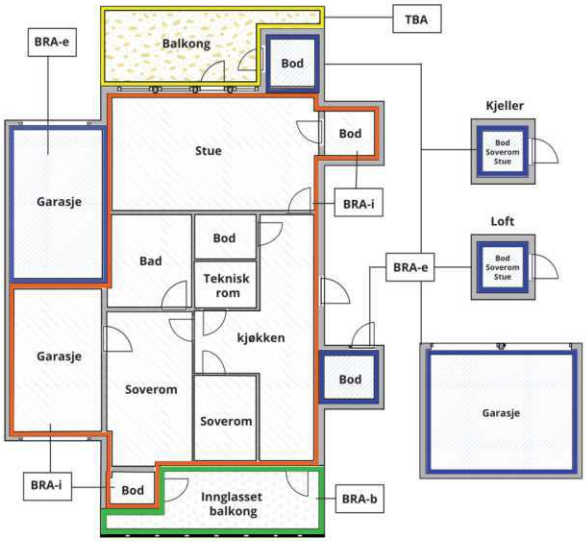
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	57	2		59	10
SUM	**57**	**2**			**10**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod på balkongen på 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er noe endret ved at inneboden og deler av veggen mellom entrè og stue/kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Wanja Buanes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	418		0	1796.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Norbygata 13, 0187 OSLO

Hjemmelshaver

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13	947355694	H0303	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Buanes Wanja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1796 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.07.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.07.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	
2	03.08.2026	
3	06.08.2026	
4	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260157
Addresse	Norbygata 13		
Postnr.	0187	Sted	OSLO
Selgers navn	Wanja Buanes		

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?

05/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiets eiendommer er forsikret i If

Polise/avtalenr.:

SP874770.1.4

Våtrom

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:

Totalrenovering av bad i 2021. Gammelt bad ble revet og badet ble bygget opp igjen på nytt. De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen.

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:

De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen. Ferdigattest fra De Lilla foreligger, og inneholder beskrivelse av utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Litex våtromsplater og Ardex våtromsmembran. Detaljert i ferdigattest.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Etter at badet ble revet, gulvet pigget og det gamle sluket fjernet, ble det etablert nytt sluk--og røropplegg.

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:

Nye varmekabler, nye spotter i tak, nye el uttak.

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:

De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen av badet, med Vestre Aker Elektro som underleverandør på det elektriske arbeidet. Dokumentert i ferdigattest.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved oppussing av kjøkken i 2018 ble det installert Waterguard, tilkoblet ny varmtvannsbereder, tilkoblet vask og armatur, samt oppvaskmaskin med godkjente rør-i-rør-systemer av 24T Rørservice AS. Totalrenovering av bad i 2021 av De Lilla AS.

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:

Fakturaer fra 24T Rørservice, ferdigattest fra De Lilla

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skyvedør mot balkong skiftet i regi av borettslaget i 2017, vindu på soverom skiftet i regi av borettslaget i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nordan

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

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Montere komfyrvakt og 16A jordfeilautomat og stikk for stekeovn. Flytte 1 stikk, bytte 2 og montere 4 nye stikk på kjøkken og 1 ved terrassedør. Bytte lysbryter på soverom og bytte dimmere i gangen.

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:

Samsvarserklæring fra Elmann AS, Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra Elmann AS, Produktinfo komfyrvakt

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Infratek Elsikkerhet AS (Elvia)Inspektør: Irfan AshrafSaksnummer: 5205477

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny kjøkkenhette som tilkoblet bygningens sentralavtrekk (Modell godkjent av styret).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjøkkenhetten har jeg montert selv

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

Hva er verdiene?:

Styret har gjennomført radonmålinger og resultatet ligger langt under faregrensen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 06.08.2026

Signert av *Wanja Buanes*

Initialer selger:
W B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Norbygata 13, 0187 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326713**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81044309**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **418**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **134,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **134,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 664 kWh**



Norbygata 13, 0187 OSLO

Detaljering

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

Norbygata 13, 0187 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

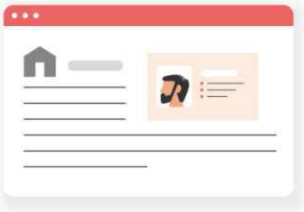
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BJD9916
Matrikkel: 301-230/418/0/33
Bruksenhet: H0303
Andelsnr: 27





Hjemmelshavere:
Wanja Buanes

Adresse:
Norbygata 13, 0187
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
MKOMFY 25R KOMFYRVAKT TRÅDLØS	ELMANN AS	Elektriker	2026-07-20
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM	ELMANN AS	Elektriker	2026-07-20
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	ELMANN AS	Elektriker	2026-07-20

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260157 . Vår ref.: 0587-1-3010 Dato: 29.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Norbygata 3-9-13
Organisasjonsnr:	947355694
Andelseier:	Buanes, Wanja
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3010
Adresse:	Norbygata 13, 0187 OSLO
Andelsnummer:	27
Gnr.	230
Bnr.	418

Borettsinnskudd: Kr. 350 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 874770.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

M-park 29 leiligheter i borettslaget har garasjeplass i garasjeanlegget. Det jobbes med elbil-lading. Kontakt styret for spørsmål. M-nøkleretc Nøkler og skilt til dører og postkasse kan bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift, der leilighetsnummer er påført. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer. M-meglerbrev Borettslaget består av 60 seksjonerte leiligheter i Sameiet Norbygata 3-9-13 .Sameiet Norbygata 3-9-13 består av 16 selveierleil. + 60 borettslagsleil + næringslokaler. M-eskatt Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og novembe

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 158,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	
Felleskostnader	3 959,00	

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:	1 416,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	50 431,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Ewald Oellingrath, e-post: norbygt3-9-13borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato.

Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.

- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 587

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Styrerommet i Norbygata 3-9-13.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Retningslinjer og godkjenning av økt strømkapasitet for store boenheter med dokumenterte
8. Digitalisering av fellesinformasjon og beboerkommunikasjon
9. Bordtennisbord i hagen
10. Kameraovervåkning i kjelleren
11. Endringsforslag til vedtekter og husordensregler
12. Bruk av private uteområder og balkonger
13. Vedlikehold
14. Støy
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

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
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
velges i møtet er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 587 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Retningslinjer og godkjenning av økt strømkapasitet for store boenheter med dokumenterte

Forslag fremmet av:
Morten Sandberg og Ann Kirstine Kirk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Norbygata 3-9-13 har en bygningsmasse med stor variasjon i leilighetsstørrelser. Mens mange enheter er beregnet for 1–2 personer, finnes det også store familieboliger med 3 eller flere soverom med et bruksareal over 100 kvm (BRA). Moderne krav til bokvalitet, overgang til elektrisk matlaging med induksjon-platetopp og opptil 2 stekeovner, samt økt behov for klesvask i barnefamilier med vaskemaskin og tørketrommel, skaper utfordringer med kapasitet og "samtidighet".Dette problemet er kritisk i de kaldeste vintermånedene (desember, januar og februar). Når utetemperaturen faller, kreves det betydelig mer strøm for å opprettholde en forsvarlig innetemperatur. For en familie på fem i en leilighet med et bruksareal på ca. 135 kvm (BRA), som utgjør et betydelig bruttoareal (BTA) i bygget, er dagens kapasitet på 40A ikke alltid lenger tilstrekkelig.

Dokumentert overbelastning: Gjennom omfattende målinger med Tibber Pulse, som gir oss sanntidsoversikt over faktisk strømforbruk, har vi dokumentert at hovedsikringen i seksjon 4008 opererer helt på grensen av sin kapasitet i kuldeperioder, med gjentakende varsler når vi nærmer oss høye effekttopper. I uke 8 februar 2026 (vinterferie og skolefri), som var en periode med streng kulde i Oslo, opplevde vi at hovedsikringen koblet ut to dager på rad grunnet overbelastning ved normal bruk av boligen. Det skjedde i tidsintervallet mellom kl. 17:00 og kl. 18:00 i forbindelse med matlaging (middag). Dokumentasjon og logger/grafer fra Tibber Pulse kan fremvises styret ved forespørsel.

Eksempel på utfordring: Utkoblingene skjedde ved normal tilberedning av middag, der bruk av én stekeovn i kombinasjon med tre kokesoner på induksjonstoppen (platetopp) alene utnyttet mesteparten av kapasiteten (målt med Tibber Pulse). Når dette skjer samtidig som leiligheten varmes opp normalt på en kald vinterdag, er systemet i dag ikke dimensjonert for å håndtere belastningen, til tross for omfattende strømsparingstiltak. Normal oppvarming er for at tre barn, i alderen mellom 2 år og 11 år, og to voksne skal kunne bruke boligen på vanlig måte.

Tiltak som allerede er gjennomført i seksjon 4008 i Norbygata 9:

Vi har investert betydelige beløp i smartstyring for å belaste fellesnettet minst mulig:

1. Plejd-system: Full smartstyring av all gulvvarme (varmefolie i stue, kjøkken og gang, samt varmekabler på baderom) med automatisk tidsstyring (dagsenking og nattsenking).

2. Mill Heat: WiFi-styrte panelovner på alle soverom med automatisk effektbegrensning og tidsstyring (dagsenking på ukedager og nattsenking).

Vurdering: Styret har innhentet informasjon fra Elvia som bekrefter at byggets totale strømkapasitet (innkabel) er svært god, og at det benyttes langt under halvparten av kapasiteten. Ved å tillate en moderat økning for store seksjoner, sikrer vi brannsikkerheten og unngår at beboere må flytte nødvendig klesvask til nattestid uten tilsyn for å tilpasse strømforbruket.

Styrets innstilling

Styret mener at det kan være forskjell på behovet mellom små og store leiligheter. Styret tror ikke det i praksis blir noe problem for andre om enkeltleiligheter øker kapasiteten, da vi totalt sett bruker mindre enn halvparten av tilgjengelig kapasitet. Styret kan imidlertid ikke garantere at alle leilighetene kan øke kapasiteten like mye, og sa derfor i utgangspunktet nei, men er åpen for at generalforsamling/årsmøte kan komme til et annet resultat.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om økt strømkapasitet (hovedsikring i sikringsskap) fra 35A/40A til 50A og/eller overgang til løsning med 3-fase, for seksjoner med bruksareal over 100 kvm (BRA), under følgende forutsetninger: • Seksjonen har dokumentert at det er reelle problemer med nåværende strømkapasitet/samtidighet • Det er installert og aktivert smartstyring av oppvarming for å begrense effekttopper • Alle direkte kostnader knyttet til teknisk oppgradering dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. * Seksjonen har et dokumentert behov (stort areal og familie på 4 personer eller flere)

Sak 8

Digitalisering av fellesinformasjon og beboerkommunikasjon

Forslag fremmet av:
Morten Sandberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse av saken: I dag foregår informasjonsflyten i sameiet på ulike måter. For å sikre en mer effektiv, miljøvennlig og sporbar kommunikasjon, foreslås det at sameiet heretter benytter elektroniske kanaler som hovedregel for utsending av fellesinformasjon.

Begrunnelse:

Raskere informasjonsflyt: Viktige meldinger når beboerne umiddelbart.

Kostnadsbesparende: Vi reduserer utgifter til papir, utskrift og distribusjon.

Miljøvennlig: Mindre papiravfall er i tråd med dagens fokus på bærekraft.

Tilgjengelighet: Informasjonen er lett søkbar i innboksen og går ikke tapt i postkasser eller fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang meg med å installere elektronisk oppslagstavle. Den løsningen som styret har valgt, inkluderer en app som gir alle som har lastet ned appen, umiddelbar informasjon om nye oppslag. Oppslagstavle sikrer at også de som ikke er "digitale" får informasjon.

Styret mener derfor at vi allerede har ivaretatt det behovet som forslagsstilleren spør etter, og ber derfor generalforsamlingen om å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet instruerer styret om at all felles informasjon til seksjonseiere i sameiet og andelseiere i borettslaget skal sendes som elektronisk informasjon (e-post, app-varsling eller tilsvarende digital plattform). Seksjonseiere står selv ansvarlig for å holde sin kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører/styret.

Sak 9

Bordtennisbord i hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Tilsvarende forslag kom tidigere i år også, og styret oversendte da forslaget til Breimokvartalet, som har ansvar for uteområdet. Spørsmålet kan derfor ikke vedtas av generalforsamlingen, men det kan være greitt å diskutere det i et felles forum, slik at styret har et stemningsgrunnlag å videreformidle til styret i Breimokvartalet.

Forslag til vedtak

Bordtennisbord i bakgården. Vil medføre lite støy og høyere voksentetthet

---

Sak 10

Kameraovervåkning i kjelleren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er hyppige problemer med ubudne gjester i garasjeanlegget, pluss at mange tar seg inn og overnatter i trappenedgangen. Det har også vært en del episoder med røyking og utløst brannalarm Kameraovervåking i selve kjeller- og garasjerommet kan være en mulighet for styret å ha bedre kontroll og dermed redusere problemet. Det gir også mulighet til å overlevere filer til politiet dersom de ber om det. Vi har i dag kun kameraovervåking ved selve porten

Styrets innstilling

Forslaget gjelder kun å gi styret mulighet til å sette opp kamera. Styret kan deretter beslutte om omfang og behov, satt opp mot kostnadene ved å innstallere slikt utstyr.

Styret ber årsmøtet godkjenne dette forslaget.

Forslag til vedtak

Det er tillatt med kameraovervåking i kjellerområdet. Styret avgjør behov og omfang.

Sak 11

Endringsforslag til vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Alle de følgene forslag er for å forenkle regelverket og å tilpasse husordensreglene til gjeldende vedtekter.

Vedteketer Sameiet Norbygata 3-9-13, første paragraf, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd: Sameiet består av 82 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 5 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Dette er ikke rettet opp tidligere, for 2 av næringsseksjonene ble slått sammen til en seksjon i 2020.

For å få vedtektene korrekte og i tråd med dagens oppdeling må dette avsnittet rettes.

Styrets innstilling
Dette er kun en formalitet for å få vedtektene i tråd med realitetene. Styret ber årsmøtet om å vedta vedtektsendringen.

Forslag til vedtak
Sameiet består av 81 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 4 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sak 12
Bruk av private uteområder og balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens paragraf:

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

Styrets innstilling
Dette er allerede inntatt i vedtektene, men husordensreglene er ennå korrigert i samsvar.

Styret ber årsmøtet vedta forslaget, slik at vedtketer og husordensregler blir overens.

Forslag til vedtak
Forslag til ny ordlyd: 6.6 Ingen kan montere private installasjoner som varmepumpe, parabol, eller innglassing på balkongen før styrets godkjenning er innhentet. Markise i nøytral farge er tillatt uten søknad.

Sak 13
Vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Planen er å få elektronisk info-tavle i alle inngangsparti. Dette vil erstatte oppslagslista som fungerer i dag. Dermed er det behov for andre rutiner for nabovarsling ved oppussingsarbeid.

Dagens paragraf:

7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret, som deaktiverer brannvarsleren, for å hindre falske alarmer grunnet støv. Oppussing skal nabovarsles i alle oppgangene.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta forslaget, som kun innebærer at den som skal pusse opp må sende nabovarslet til styret, i stedet for å dag å henge opp lapp på oppslagstavla.

Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd 7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret om hva som skal gjøres, og i hvilket tidsrom oppussingen skal foregå. Styret sørger deretter for nabovarsling ut fra seksjonens informasjon. Den enkelte må dekke brannvarsleren med plast for å hindre falske alarmer grunnet støv.

Sak 14

Støy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange tidspunkt å holde orden på, og få dager er like. Forslaget gjør reglene mer ensrettet og holder likevel holde fast i at det skal være mulig å pusse opp, uten at det belaster øvrige beboere på en urimelig måte.

Dagens paragraf

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

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta denne endringen.

Forslag til vedtak

Forslag til forenkling: 8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt mellom kl 08.00 - kl. 20.00 på vanlige ukedager. På lørdager og dager før helligdager er tidsrommet mellom kl.10.00 - kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Hvis aktiviteter som nevnt over, utøves over lengre tid, skal naboer varsles. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og kl. 07.00 alle dager.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Oellingrath

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gøran Mattson
- Liv Okasha
- Tahirah Iqbal

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

- Ann Kristine Kirk
- Simen Heggestøyl

Vedlegg

1. 587 Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Lars Oellingrath

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

- Gøran Mattson

Sak 17

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Gøran Mattson
- Liv Okasha

Styrets årsrapport

Generelle opplysninger om sameiet

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

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: Gjensidige polisenr. 93649746

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: www.norbygata.no

Styrets e-postadresse: styret@norbygata.no

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: http://j.mp/norbygata

Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokka. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av seks kvinner og en mann. Begge varamedlemmene er menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

Generell informasjon fra a til å

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

Avfallshåndtering

Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommene. Det kommer ekstra avfallskonteiner flere ganger i året. Her kan beboerne bli kvitt andre typer søppel. Gjenstander som kastes på feil måte, blir kjørt bort for beboers regning.

Styret har inngått avtale med et firma om høytrykksspyling av søppeldunkene to ganger i året.

Det er kildesortering i Oslo. Når du går tom for lilla og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken.

For ordens skyld gjentar vi hovedpunktene som gjelder søppelhåndtering:

- Matavfall skal i grønne poser
- Plast skal i lilla poser
- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store sekker
- Papir, papp og melkekartonger skal i papirkonteineren. Klem pappesker flate før kasting

• Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskonteiner

• Glass og metall kaster du i konteineren på hjørnet mot Nylandsveien

• Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 på Helga Helgesens plass, kun 300 meter unna. Her er det enkelt å bli kvitt ting.

Beboernes ansvar

Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å følge husordensreglene. Disse reglene finner du på nettsidene www.norbygata.no. Beboerne har også plikt til å gjøre seg kjent med, og eventuelt rette seg etter, skriv fra styret. Slike skriv blir enten lagt ut i alle postkassene, eller hengt opp på styrets oppslagslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje, eventuelt også som kunngjøring på nettsida.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden, og eventuelt melde feil og mangler til styret.

Beboerne må oppbevare brannslukkeren på en lett tilgjengelig plass, gjøre seg kjent med bruken av utstyret og sørge for nødvendig vedlikehold. Det innebærer å vende pulverapparatet opp/ned minst to ganger hvert år, og holde det i opp ned posisjon i ca. 30 sekunder, slik at innholdet får god tid til å bevege seg.

Styret har avtale med Firesafe as, som sjekker pulverapparatene med lovbestemte mellomrom. Kontroll ble utført i november 2025.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Den enkelte skal aldri ta ned, justere eller på annen måte plukke på brannvarsleren i leiligheten. Dersom den oppfører seg unormalt, må beboer melde dette til styret, som kan få det ordnet på en måte som ikke svekker sikkerheten for alle i blokka.

Dersom du skal pusse opp i leiligheten, er det viktig at brannvarsleren blir deaktivert og tildekket, slik at den ikke blir fylt med slipestøv eller maling. Ta kontakt med styret, som kan deaktivere varsleren midlertidig, slik at det ikkje blir unødig falsk alarm.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fellesutgifter

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen.

Alle leiligheter betaler for internettilknytning.

Alle som har garasjeplass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å

kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikringsskade, er det forsikringsselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden.

Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Klager

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lytt mellom leilighetene, så pass på høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klaget over. Klagesaker går som kopi til forretningsfører som dokumentasjon i en eventuell utkastelsessak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev, e-post eller sms.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

Radon

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

Tjenesteytere

Elektriker

Sameiet bruker Danor Elektro til elektrisk arbeid i blokka. Beboere som trenger elektriker i egen leilighet, kan også kontakte dette firmaet, eller eventuelt benytte annen godkjent elektriker.

Istapper

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

Kabel-TV/internett

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

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget. De leverer også matter i vinterhalvåret.

Rørleggertjenester

Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

Skadedyr

Sameiet har gjennom Gjensidige avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet.

Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasjen og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

Tagging

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt. Husk at det er mulig å kontakte Bomiljøtjenesten, tlf. 22 97 10 70, dersom det er bråk eller andre uregelmessigheter i blokka.

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år

2025

Nytt led-lys i alle oppgangene

Ny garasjeport

Takvask og -impregnering pluss fasadevask

2024

Ny hovedtavle

Nye stoppkraner i kjelleren, som stenger vann en enkelt søyle, hver for seg

Utvendig maling på gatesida, slik at alle dører og vindu har samme farge

Varmekabler i alle takrenner på gatesida, for å hindre istappdannelse

2023

Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass

2022

Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp

2021

Ny heisewire i oppgang 9

Nytt styringssystem i heis oppgang 3

2020

Alle pulverapparat er skiftet

Nye avtrekksvifter til alle oppgangene

Nye håndløpere i alle oppgangene

Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket

Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata

2019

Nytt ringeklokkeanlegg

Sjekket membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende

Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget

2018

Etablert solcelleanlegg på taket

Ny heiswire i oppgang 13

2017

Balkongdørene skiftet

Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad renset

2016

Tak kontrollert og utbedret
Ledeskive i heis nr 9 skiftet

2015

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

2014

Malt alle oppganger
Skiftet belegg i ganger og trapper
Nye inngangsdører
Ny garasjeport
Reparert og jevnet ut setningsskader i garasjeanlegget

2013

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

2012

Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene
Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje

2011

Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3
Oppgradering av søppelrommene
Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad

2010

Støttemur mot Norbygata
Tak kontrollert og utbedret

2009

Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata
Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg

Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2008

Ny heismotor i Norbygata 3
Ny membran på terrassene i 7. etg
Ny membran over alle heissjaktene
Ny motor i ventilasjonsanlegget

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

Orientering om sameiets drift i 2025

Borettslaget Norbygata 3-9-13 inngår i Sameiet Norbygata 3-9-13, og det er sameiet som står for all drift av bygningene. All informasjon om styrets arbeid gjelder for styret i sameiet, der også flere av styremedlemmene i borettslaget deltar.

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Nora Hjelmbrekke, Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, og Tahirah Iqbal

Varamedlemmer: Gøran Mattson og Ha Thran

Det var 7 styremøter i 2025, og styret behandlet 47 saker. Mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

Årsmøte ble avholdt 10. juni.

Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp.

Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kraftig økning i kommunale gebyrer, var det likevel mulig for oss å begrense økningen i fellesutgiftene til 6 %.

Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

Sameiet har inngått avtale om norgespris for strøm i fellesområdene.

Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i snart 40 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg.

Av større planlagt vedlikehold i 2025, er det nye led-lys i oppgangene og ved inngangsdørene, som er den mest synlige forbedringen. Minst like viktig var det å gjennomføre takvask og impregnering, med håp om at taket skal holde i en 5-10-årsperiode til, før det er nødvendig med utskifting. Samtidig med takvask, ble det også gjennomførte fasadevask på gatesida.

Dessuten dukker det stadig opp uforutsette mangler som må utbedres. Etter takrens var det en del pipebeslag som ikke lenger var på plass. Vi måtte ha blikkenslager for å ordne opp i det. Det ble da oppdaget at en hel del takpanner hadde knekk og bør skiftes.

Det er skiftet avløpsrør internt i 2 seksjoner, en på grunn av akutt vannskade, og en med stor fare for akutt vannskade, tilfeldigvis oppdaget ved rehabiliteringsarbeid i seksjonen.

Rørlegger oppdaget dessuten et bend på avløpsrør som følger taket i garasjen. Dette kunne potensielt være en risiko for tett avløp. Vi fulgte rådet om å skifte ut dette røret.

Det har vært en del trøbbel med elektrisk dørlås, spesielt hagedør i oppgang 3 pluss gatedør i oppgang 13, som var utsatt for hærverk i desember. Dermed nokså store kostnader til dørlås-firma.

Vi fikk installert varmekabler i alle takrenner på gatesida på slutten av 2024, og det var ingen istappdannelse i 2025.

Det var eltilsyn på den nye hovedtavla, og Danor ordnet opp i en noen få mindre merknader.

Renhold

Vaktmester Andersen as er vårt renholdfirma med ansvar for trappevask. De vasker alle trapper og ganger en gang i uka pluss en ekstra gang i første og andre etasje, der det er mest tråkk. Matter blir lagt ut i vinterhalvåret.

Vi hadde konteiner i samarbeid med Breimokvartalet i februar og i november.

På grunn av uhorvelige mengder med skrot som hadde hopet seg opp i vaktmesterboden, så styret seg nødt til å bestille ekstra søppeltaxi i tillegg til felleskonteinerne.

Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet, og heiskontrollen, som kom på besøk lille julaften 2024, hadde en rekke merknader som måtte tas hånd om i 2025.

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

Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasjeplass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er viktig at beboerne tar ansvar og gir styret beskjed dersom porten ikke lukker.

Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbrukerutstyr

og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret minner de som har garasjeplass om å være påpasselige, ta ansvar og rapportere uregelmessigheter til styret.

Ny garasjeport er montert. Oppetiden for porten er redusert til minimum. Det er montert nytt signallys nede, for å hindre møtende trafikk i nedkjørselen.

Nytt, mer moderne, overvåkningskamera er montert

Avtale med A1 Security som kan ilegge gebyr til biler som står på feil parkeringsplass. Seksjonseier med garasjeplass kan selv ringe dette firmaet. Telefonnummer står på veggen nede i garasjen.

Garasjeanlegget ble vasket 21. mai

TV/internett

Sameiet inngikk i 2024 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her. I den nye avtalen er det kun internett som er en del av fellesavtalen. De som ønsker TV, får dette via individuelle avtaler med Altibox.

Vannskader

Vannskader er noe som koster. Vi hadde én slik skade i 2025. Heldigvis slo fuktdetektoren i sjakta ut, slik at skaden ble stoppet før det ble store følgeskader i leiligheten.

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

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

Brannsikkerhet

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2025 et branntiløp i en leilighet, men det ble raskt oppdaget og mulig å slokke med pulverapparatet. Dette viser hvor viktig det er at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom uhellet er ute. Hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp ned minst to ganger om året.

Dessuten var det noen alarmer som skyldes røykutvikling/tørrkoking inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann. Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene www.norbygata.no.

Det var uregelmessigheter med en av tilbakestillingsknappene i oppgangen. Denne er skiftet. Det er et periodisk problem med at brannvifta i oppgang 3 ikke fungerer når alarmen går. Fungerte da reparatør var her, men ved neste falske alarm, sto den stille. Vi prøver å holde den under oppsikt.

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 14. juli, hadde vi alarmklokketest.

Alle pulverapparat ble kontrollert 27. november.

Miljø og trivsel

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

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. I 2025 hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet kun en gang. Målet er å ha konteiner to ganger i året.

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

Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Vi har felles uteområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til.

Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2025.

Kontakt og informasjon

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, infoskriv fra styret. Planen er dessuten å installere elektronisk oppslagstavle i 2026, da også med mulighet for beboerne selv å velge varsling på en app.

Styret har egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir jevnlig sjekket av en i styret.

Sameiet har egen nettside, www.norbygata.no, som fungerer både på PC, nettbrett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hva du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

Sameiet har også egen facebookgruppe, http://j.mp/norbygata. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
ORG.NR. 947355694, KLIENTNR. 587

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**271 768**	**133 071**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		57 091	-1 226 105
Innsk. øremerk. bankkto		-3 103	-3 496
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		224 849	1 368 298
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**278 837**	**138 697**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**550 605**	**271 768**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		595 782	280 393
Kortsiktig gjeld		-45 177	-8 625
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**550 605**	**271 768**

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
ORG.NR. 947355694, KLIENTNR. 587

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 660 604	3 466 704	3 620 000	3 620 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 660 604**	**3 466 704**	**3 620 000**	**3 620 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 000	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-8 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 775	-116 130	-123 000	-128 535
Konsulenthonorar		-12 383	-12 549	-10 000	-13 000
Forsikringer		-11 226	-10 746	-11 000	-11 000
Kommunale avgifter	6	-40 877	-48 237	0	0
Kostnader sameie	7,14	-3 282 024	-4 527 076	-2 902 000	-3 136 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 280	0	-144 000	-144 000
Andre driftskostnader	8	-15 473	-15 983	-23 500	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 703 498**	**-4 796 396**	**-3 279 500**	**-3 534 035**
DRIFTSRESULTAT		**-42 894**	**-1 329 692**	**340 500**	**85 965**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	99 985	103 587	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**99 985**	**103 587**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**57 091**	**-1 226 105**	**340 500**	**85 965**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-1 226 105
Til opptjent egenkapital:	57 091	0

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
ORG.NR. 947355694, KLIENTNR. 587

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	51 884 250	51 884 250
Tomt		4 452 750	4 452 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	2 871 374	3 096 223
Øremerkede bankinnskudd		130 618	108 615
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 338 992**	**59 541 838**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		570 305	280 125
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 200	0
Sparekonto OBOS-banken		277	268
SUM OMLØPSMIDLER		**595 782**	**280 393**
SUM EIENDELER		**59 934 774**	**59 822 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		30 662 856	30 605 765
SUM EGENKAPITAL		**30 668 856**	**30 611 765**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	11	29 099 000	29 099 000
Avsetning bomiljøtiltak		121 741	102 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 220 741**	**29 201 841**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 517	8 625
Skyldige offentlige avgifter	12	33 660	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 177**	**8 625**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 934 774**	**59 822 231**
Pantstillelse	13	29 099 000	29 109 000
Garantiansvar	14	68 529	313 738

Oslo, 11.03.2026
Styret i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Lars Ewald Oellingrath — Gøran Mattson — Nora Tørstad Hjelmbrekke

Tahirah Iqbal — Liv Okasha

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	40 828
Felleskostnader	3 354 696
Garasje	121 800
Internett	143 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 660 604**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 000**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-40 877**

NOTE 7
ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13

Felleskostnader	-2 961 933
Oppgjør 2024	-320 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 282 024**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-1 051
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-15 473**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 112
Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13	95 242
SUM FINANSINNTEKTER	**99 985**

NOTE 10
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	51 884 250
SUM BYGNINGER	**51 884 250**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Se resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie", ref. note 7 og 14.

NOTE 11
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-29 099 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 099 000**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 660**

NOTE 13
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 099 000
TOTALT	**29 099 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 884 250
Tomt	4 452 750
TOTALT	**56 337 000**

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 4932/7490 deler av Sameie Norbygata 3-9-13.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
SE Norbygata 3-9-13 som utgjør kr 68 529.

Selskapets andel i SE Norbygata 3-9-13 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Norbygata 3-9-13 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

0587 Norbygata 3-9-13 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Lars Oellingrath	Norbygata 13

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Nora Hjelmbrekke	Norbygata 9

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Tahirah Iqbal	Norbygata 13
Navn: Liv Okasha	Norbygata13
Navn: Gøran Mattson	Norbygata13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Simen Heggestøyl	Adresse: Norbygata 13
Navn: Ann Kirstine Kirk	Adresse: Norbygata 9

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Oellingrath	Adresse: Norbygata 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gøran Mattson	Adresse: Norbygata 13

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Liv Okasha	Adresse: Norbygata 13
Navn: Gøran Mattson	Adresse: Norbygata 13

Dato 07/04/2026 I valgkomiteen for Norbygata 3-9-13 Borettslag

Liv Okasha og Gøran Mattson

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 587 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra årsmøtet 2026

Boligselskap	**047 - Sameiet Norbygata 3-9-13**
Organisasjonsnummer:	881089602
Dato:	11.05.26
Sted:	Styrerommet Norbygata 9

1.**Konstituering**

a)**Status frammøte**

Protokolleres:

64 stemmeberettigede til stede
..64 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert

b)**Godkjenning av innkalling**

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c)**Valg av referent**

Protokolleres: Ellen Andvig ble valgt til referent.

d)**Valg av møteleder**

Protokolleres: Randi Alsnes ble valgt til møteleder.

e)**Valg av protokollunderskrivere**

Protokolleres: Lisbeth Hammari og Freddy Larssen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f)**Valg av tellekorps**

Protokolleres: Utgår, anses som unødvendig

g)**Godkjenning av dagsorden**

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

1.**Styrets årsmelding**

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

2.**Årsregnskapet 2025 og revisors beretning**

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

3.**Godtgjørelse til styret**

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr.150 000,- i godtgjørelse til styret.

4.**Valg av styreleder**

Protokolleres: Lars Oellingrath ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

5.**Valg av styre**

Gjenvalg på følgende styremedlemmer :

Tahirah Iqbal
Lisbeth Hammari

Gjenvalg på følgende varamedlemmer

Ha Thanh Tran
Gøran Mattson

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Oppgang	Tjenesteperiode
Styreleder	Lars Oellingrath	13	2026-2027
Nestleder	Ellen Andvig	3	2026-2027
Styremedlem	Lisbeth Hammari	9	2026-2028
Styremedlem	Nora Hjelmbrekke	3	2026-2027
Styremedlem	Tahirah Iqbal	13	2026-2028
Varamedlem	Gøran Mattson	13	2026-2027
Varamedlem	Ha Thanh Tran	9	2026-2027

6. **Valgkomite for 2027**

Styrets forslag:

Gøran Mattson (oppg 13)

Lisbethe Hammari (oppg. 9)

Randi Alsnes (oppg. 3)

..

Protokolleres: Vedtatt

7. Innkomne saker

a)**Sak Vedtektsendring første paragraf, tredje avsnitt (krever 2/3 flertall)**

Vedtektsendringen innebærer kun en korrigering, slik at vedtektene blir i tråd med dagens seksjonsinndeling

Forslag til vedtak:

Sameiet består av 81 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 4 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Protokolleres: Vedtatt

b)**Sak: Bruk av private uteområder og balkonger)**

Forslaget til endring av husordensreglene paragraf 6.6 er ordlydsendring for å harmonisere husordensreglene med dagens vedtekter.

Forslag til vedtak:

Ingen kan montere private installasjoner som varmepumpe, parabol, eller innglassing på balkongen før styrets godkjenning er innhentet. Markise i nøytral farge er tillatt uten søknad.

Protokolleres: Vedtatt

c)**Sak Vedlikehold**

Forslaget til endring i husordensreglene innbærer kun en tilpassing til varslingsrutiner som følge av at sameiet går over til elektronisk oppslagstavle.

Forslag til vedtak

7.2 *Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller.*

Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret om hva som skal gjøres, og i hvilket tidsrom oppussingen skal foregå. Styret sørger deretter for nabovarsling ut fra seksjonens informasjon. Den enkelte må dekke brannvarsleren med plast for å hindre falske alarmer grunnet støv.

Protokolleres: Vedtatt

d) **Sak: Støy**

Forslaget til endring i husordensreglene innebærer en forenkling av dagens ulike tidsangivelser som gjelder for høylydte aktiviteter. Alle hverdager får samme regler, og det blir eksplisitt poengtert at ingen høylydte aktiviteter skal foregå på søn- eller helligdager.

Forslag til vedtak:
8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt mellom kl 08.00 - kl. 20.00 på vanlige ukedager. På lørdager og dager før helligdager er tidsrommet mellom kl.10.00 - kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Hvis aktiviteter som nevnt over, utøves over lengre tid, skal naboer varsles. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og kl. 07.00 alle dager.

Protokolleres: Vedtatt

e) **Sak Kameraovervåkning i kjelleren**

Vi har idag kun overvåkning ved garasjeporten. Forslaget innebærer at årsmøtet gir fullmakt til styret å innstallere kamera også i underetasjen hvis styret finner det formålstjenlig.

Forslag til vedtak:
Det er tillatt med kameraovervåking i kjelleområdet. Styret avgjør behov og omfang.
Protokolleres: Vedtatt

f) **Sak Bordtennisbord i hagen**

Bordtennisbor er foreslptt av flere beboere. Årsmøtet kan vedta et utsagn som kan videreformidles til styret i Breimokvartalet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13 stiller seg positiv til forslaget, og sender dette signalet til styret i Bremokvartalet, som eventuelt kan søke om kommunale midler fra potten «Områdeløft» eller lignende.

Protokolleres: Vedtatt

g) **Sak Digitalisering av fellesinformasjon og beboerkommunikasjon**

Forslag fra en beboer om digital kommunikasjon. Styret mener denne bør forkastes som unødvendig fordi det allerede er bestilt utstyr som ivaretar forslagsstillerens ønskemål.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet instruerer styret om at all felles informasjon til seksjonseiere i sameiet og andelseiere i borettslaget skal sendes som elektronisk informasjon (e-post, app-varsling eller tilsvarende digital plattform). Seksjonseiere står selv ansvarlig for å holde sin kontaktinformasjon oppdatert hos forretningsfører/styret.
Protokolleres: Forkastet

h) **Sak Retningslinjer og godkjenning av økt strømkapasitet for store boenheter med dokumenterte behov**

Forslaget dreier seg om økt el-kapasitet til store leiligheter med stort behov for strøm. Myndighetene har innført et generelt krav om styregodkjenning før noen i et sameie kan øke kapasiteten på hovedsikringen i seksjonens sikringsskap. Det er veldig god kapasitet hos oss, og dermed uproblematisk om en eller to seksjoner øker kapasiteten Men fordi styret ikke kan garantere at absolutt alle seksjoner kan øke kapasiteten like mye, har styret løftet dette vedtaket opp på årsmøtenivå.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om økt strømkapasitet (hovedsikring i sikringsskap) fra 35A/40A til 50A og/eller overgang til løsning med 3-fase, for seksjoner med bruksareal over 100 kvm (BRA), under følgende forutsetninger:

•*Seksjonen har dokumentert at det er reelle problemer med nåværende strømkapasitet/samtidighet*

•*Det er installert og aktivert smartstyring av oppvarming for å begrense effekttopper*

•*Alle direkte kostnader knyttet til teknisk oppgradering dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. * Seksjonen har et dokumentert behov (stort areal og familie på 4 personer eller flere)*

Protokolleres: Vedtatt

Møtet ble avsluttet kl. ~~xxx~~ 19.15

Ellen Andvig

xxx Referent

Lisbeth Hammar

xxx, protokollvitne

Frøday Larsen

xxx, protokollvitne

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Norbygata 3-9-13 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NORBYGATA 3 – 9 - 13

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 3 – 9 - 13.

Sameiet består av eiendommen gnr 230 bnr 418 i Oslo kommune, samt 3 sportsboder på eiendommen gnr 230 bnr 217 i Oslo kommune (Sameiet Breimokvartalet).

Sameiet består av 81 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 4 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Seksjon 1 er garasjeseksjon som eies av alle sameiere som deler bruken.

Seksjonene 7-59 og 65-71 er boligseksjoner som utgjør Borettslaget Norbygata 3-9-13. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1. (Borettslaget kan ha egne vedtekter i tillegg til sameiets)

Seksjonene 60-64 og 72-82 er boligseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Seksjonene 2-6 er næringsseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonsinndelingen kan ikke endres, og seksjoner kan ikke deles eller føyes sammen.

Eierseksjonslovens § 6 om forbud mot diskriminering av seksjonseiere gjelder.

Sameiebrøkene er fastsatt etter bruksenhetenes areal. Endring av sameierbrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak av samtlige sameiere som møter på årsmøtet.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Endring av formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 7.

3. Eierseksjonsloven

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist som ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Ved hjemmelsoverføring eller bortleie av seksjonen skal melding straks sendes til styret for registrering av erverver/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av garasjeplass.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruk av styrerommet reguleres etter vedtak i styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Når det er absolutt nødvendig på grunn av sikkerhet i blokka eller på grunn av gjentatte ordensforstyrrelser, kan styret unntaksvis sette opp overvåkningskamera i problemområdet. Beboerne skal alltid varsles på forhånd, og overvåket område skal være merket. Tiltaket skal alltid være knyttet til et konkret formål og aldri vare lenger enn til eventuell skadevolder er identifisert, eller maksimalt to uker etter siste problemepisode.

Borettslaget Norbygata 3-9-13 (60 seksjoner) har bruksrett til de 3 utvendige sportsbodene nevnt i punkt 1.

Eierne av de øvrige boligseksjoner har bruksrett til bod i disponibelt rom og halvsirkelformet rom mellom garasje og nedkjøringsrampe til garasje.

5. Garasje

Borettslaget har til fordeling blant sine 60 seksjoner bruksrett til 29 parkeringsplasser (nummerert 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, og 44 i byggets plantegning). Disse er merket med samme leilighetsnummer som seksjonen som disponerer plassen.

Eierne av eierseksjoner har bruksrett til 16 parkeringsplasser (1, 2, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48 og 49 i bygget plantegning). Disse er merket med nummer som tilsvarer seksjoneringen i boligsameiet (60-64 og 72-82)

Næringsseksjonen skal sikre adkomst til den del av fellesarealet som er nødvendig for en rasjonell forretningsdrift i lokalene. Næringsseksjonene har bruksrett til parkeringsplassene (nummerert 3, 11, 19 og 20 i byggets plantegning). Disse er markert med tallene 02 ,03, 04 og 05.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

Eierseksjonsloven § 26 om parkeringstiltak for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder.

6. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Bygningsmessige endringer

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

Utskiftning av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og må skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Enkeltseksjoner kan på egen regning og vedlikeholdsansvar sette opp markise med nøytral duk. Likeledes kan enkeltseksjoner, etter godkjenning fra styret, på egen regning og vedlikeholdsansvar sette opp varmepumpe og/eller innglassing av balkongen. Alle som ønsker innglassing, må bruke samme type og leverandør, bestemt av styret. Det er en forutsetning at kommunen har godkjent tiltaket før arbeidet starter.

Ledning, rør og lignende installasjoner kan om nødvendig føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på

grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. Vedlikehold

Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning 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, som bod og balkong. Kun autorisert rørlegger og elektriker skal benyttes. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

c) skap, benker, innvendige dører med karmer

d) listverk, skillevegger, tapet

e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

f) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

h) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til sameiets drift, herunder offentlige avgifter og skatter, forsikringer samt drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, fordeles på sameierne etter seksjonens bruksareal.

De bruksberettigede i garasjeanlegget er ansvarlig for indre vedlikehold og rengjøring og må dekke utgiftene i forhold til hvor mange garasjeplasser den enkelte har.

Kostnader til felles TV-avtale og andre produkter levert sammen gjennom samme avtale, for eksempel bredbånd, fordeles likt mellom boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. À konto-beløpet fastsettes hvert år av styret.

Andre kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealene, belastes den enkelte seksjonseier etter avtalt bruk av arealene. Kostnadene fastsettes på årsmøte.

10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Borettslaget Norbygata 3-9-13 eier 60 seksjoner som alle disponeres ved en fullmakt til borettslagets styreleder.

Alle seksjonseierne og deres husstandsmedlemmer har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, og talerett. En seksjonseier kan også møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

11. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst 5 medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer velges for to år (halvparten hvert år), styreleder og varamedlemmer for ett år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Årsmøtet skal bestrebe seg på at alle de ulike gruppene i sameiet (andelseiere, selveierne og forretningsseksjonene) blir representert i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

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

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Eierseksjonsloven § 50 har likevel krav om årsmøtevedtak dersom et miljøtiltak går ut over vanlig forvaltning.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

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

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører, som ansettes og avskjediges av styret. Styret ansetter og avskjediger andre funksjonærer.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedtekter skal ved eierskifte av seksjonen tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

19. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

oooOOOooo

Disse vedtektene erstatter og utfyller de tidligere vedtektene av 26. april 2000 med senere endringer.

Vedtektene er knyttet opp mot Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65

som finnes på https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL_1-7

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.09.2018

Endret på generalforsamling i Borettslaget Norbygata 3-9-13 den 30.04.2024 og årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13 den 29.05.2024

Endret på generalforsamling Borettslaget Norbygata 3-9-13 den 22.04.2026 og årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13 den 11.05.2026

HUSORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
OG
BOLIGSAMEIET NORBYGATA 3-9-13

I tillegg kommer ordensreglene for uteområdet Sameiet Breimokvartalet.

1 Innledning

1.1 Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø for alle og inneholder bestemmelser om bruk av bolig og av fellesrom. Andels-/seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene og er også ansvarlig for at alle i husstanden, samt leieboere, gjester eller andre som gis adgang til sameiet, overholder bestemmelsene.

Andels-/seksjonseierne har erstatningsplikt for skader som måtte oppstå som følge av at reglene ikke er overholdt eller ved mangel på aktsomhet. De respektive styrene for Sameiet- og Borettslaget Norbygata 3-9-13 kan gjøre tilføyelser til disse reglene dersom det blir nødvendig. Slike tilleggsregler vil da komme i form av rundskriv og oppslag.

2 Bruk av egen leilighet

2.1 Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

2.2 Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannet ikke fryser i rørene.

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

2.4 Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må kun brukes klosettpapir.

2.5 Sluk på badet og vannlås under vaskeservanter og oppvaskkum må renses minimum en gang i året.

2.6 Utlufting av matos i oppgangene er ikke tillatt.

2.7 For å få et godt inneklima i leiligheten og forebygge fuktskade, er det viktig at ventilene er litt åpne (også om vinteren), slik at leiligheten får den nødvendige utskifting av luft.

3 Brannsikring

For å ha best mulig brannsikkerhet i blokka må seksjonseier/andelseier sørge for følgende:

3.1 Døra fra leiligheten og ut i gangen skal ha påmontert dørpumpe som fungerer.

3.2 Ingen skal røre den sentrale brannvarsleren. Skal man eksempelvis male i rommet der den står, må man dekke varsleren og dessuten kontakte styret, som kan deaktivere den enkelte enhet midlertidig. Oppfører varsleren seg unormalt av en eller annen årsak, skal styret varsles straks.

3.3 Brannslukkingsapparatet skal vendes opp/ned hver 6. mnd. slik at pulveret ikke setter seg.

4 Bruk av korridorer, trappeoppganger og heis.

4.1 Å kaste avfall på uteområdet, i inngangspartier, korridorer og trappeoppganger er ikke akseptabel oppførsel. Alle har ansvar for å holde fellesrommene i egen etasje, samt trappen ned til neste etasje, rene og ryddige. Foreldre har et spesielt ansvar for å å rydde/vaske når barna har kastet søppel eller griset til på annen måte. Vær særlig oppmerksom på at søppel i sporet til heisdøren gjør at heisen stopper.

4.2 For å sikre fluktveien ved brann og syketransport kan ingen bruke fellesrommene som oppstillingsplass for sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre ting. Styret kan fjerne slike ting uten varsel.

4.3 Fellesrommene, inkludert heisene, skal ikke tjene som lekeplass eller oppholdsrom for barn. Av sikkerhetsmessige grunner har små barn ikke adgang til heisene alene.

4.4 Det er ikke tillatt å røyke i fellesrommene/heiser.

4.5 For å hindre uvedkommende i å ta seg inn i blokken eller uteområdet, skal alle utgangsdører holdes lås.. Ingen bør åpne dørene for personer en selv ikke kjenner uten å forsikre seg om at vedkommende har et rettmessig ærend til eiendommen. De som åpner for fremmede er også ansvarlig for å vise disse bort.

5 Søppelrom

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

6 Bruk av private uteområder og balkonger

6.1 Eierne av leilighetene i 7. etasje er ansvarlig for å påse at avløpet på terrassen holdes åpent, samt rapportere problemer med avløp slik at vannskader ikke oppstår.

6.2 Av sikkerhetsmessige grunner skal blomsterkasser være godt festet.

6.3 Risting av matter og tepper er ikke tillatt fra balkong eller vindu.

6.4 Unngå spyling eller vannsøl på balkongen, vask med klut. Blomster vannes slik at det ikke blir vannsøl.

6.5 Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong eller vindu.

6.6 Ingen kan montere private installasjoner som varmepumpe, parabol, eller innglassing på balkongen før styrets godkjenning er innhentet. Markise i nøytral farge er tillatt uten søknad.

6.7 Grilling tillates i bakgården og på balkongene. Det er kun tillatt å grille med gass og elektrisk grill. Nødvendig brannslokkingsutstyr må være lett tilgjengelig.

6.8 Balkongene er også rømningsvei ved brann. Disse må holdes ryddige og ikke fylles opp av skrot.

7 Vedlikehold

7.1 Innvendig vedlikehold av egen leilighet påhviler fullt ut den enkelte eier for egen regning.

7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret om hva som skal gjøres, og i hvilket tidsrom oppussingen skal foregå. Styret sørger deretter for nabovarsling ut fra seksjonens informasjon. Den enkelte må dekke brannvarsleren med plast for å hindre falske alarmer grunnet støv.

7.3 Seksjonseier er ansvarlig for at det benyttes sertifiserte fagfolk. Dette må dokumenteres.

7.4 Seksjonseier er ansvarlig for eventuell markise, varmepumpe, balkonginnglassing eller andre private installasjoner på balkongen.

8 Støy

8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt mellom kl 08.00 - kl. 20.00 på vanlige ukedager. På lørdager og dager før helligdager er tidsrommet mellom kl.10.00 - kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Hvis aktiviteter som nevnt over, utøves over lengre tid, skal naboer varsles. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og kl. 07.00 alle dager.

9 Postkassene

9.1 Postkassene tilhører sameiet. De skal ha like navneskilt, hvite med svart tekst, størrelse 94 mm x 58 mm. Den enkelte må selv bestille navneskilt. Ved navneendringer, inn- og utflytting må man bestille nytt skilt. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen.

9.2 Navneskilt til ringetavle ved gatedøra bestilles hos styret. Dette er gratis for beboerne.

10 Dyrehold

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

11 Garasjeanlegg

11.1 Det er ikke tillatt å parkere ved nedkjørselen til garasjen eller «lånta» plasser i garasjen som en ikke har adgang til.

11.2 Fremleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret.

11.3 Nummerskiltingen av plassene skal ikke tildekkes.

11.4 Ved rengjøring av garasjeanlegget har eierne av parkeringsplassene ansvar for at bil og løsøre på plassen er fjernet så lenge rengjøring pågår. Biler og annet som ikke er fjernet ved varslet rengjøring blir fjernet for garasjeplasseiers regning.

11.5 Det er ikke tillatt å lagre annet enn bilrelaterte gjenstander, som dekk og takgrind, i garasjen. Sykkel er likevel tillatt.

12 Klager

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

13 Ansvarsforhold

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

Vedtatt på generalforsamling og sameiermøte den 11.april 2011.
Endret på generalforsamling og sameiermøte den 24. april 2014
Endret på generalforsamling den 7. april og på sameiermøte den 11. april 2016
Endret på generalforsamling 20. april og på sameiermøte den 26. april 2017
Endret på årsmøte 8. juni 2021. Endret årsmøtet 23. juni 2022, Endret årsmøtet 29. mai 2024.
Sist endret årsmøtet 11. mai 2026.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

Organisasjonsnummer: 947355694
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Styrerommet i Norbygata.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Tuft 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 Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitner: Geir Morstad og Nina Tuv**

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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Hjelmbrekke

Følgende stilte til valg:
Nora Hjelmbrekke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Heggestøyl
Ann Kirstine Kirk

Følgende stilte til valg:
Simen Heggestøyl
Ann Kirstine Kirk

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Oellingrath

Følgende stilte til valg:
Lars Oellingrath

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøran Mattson

Følgende stilte til valg:
Gøran Mattson

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøran Mattson
Liv Osaka

Følgende stilte til valg:
Gøran Mattson
Liv Osaka

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

Organisasjonsnummer: 947355694
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Styrerommet i Norbygata 3-9-13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Sandberg og Sigrid-Marianella Stensrud Ekman er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Retningslinjer og godkjenning av økt strømkapasitet for store boenheter med dokumenterte

Fremmet av: Morten Sandberg og Ann Kirstine Kirk

Bakgrunn: Norbygata 3-9-13 har en bygningsmasse med stor variasjon i leilighetsstørrelser. Mens mange enheter er beregnet for 1–2 personer, finnes det også store familieboliger med 3 eller flere soverom med et bruksareal over 100 kvm (BRA). Moderne krav til bokvalitet, overgang til elektrisk matlaging med induksjon-platetopp og opptil 2 stekeovner, samt økt behov for klesvask i barnefamilier med vaskemaskin og tørketrommel, skaper utfordringer med kapasitet og "samtidighet".Dette problemet er kritisk i de kaldeste vintermånedene (desember, januar og februar). Når utetemperaturen faller, kreves det betydelig mer strøm for å opprettholde en forsvarlig innetemperatur. For en familie på fem i en leilighet med et bruksareal på ca. 135 kvm (BRA), som utgjør et betydelig bruttoareal (BTA) i bygget, er dagens kapasitet på 40A ikke alltid lenger tilstrekkelig.

Dokumentert overbelastning: Gjennom omfattende målinger med Tibber Pulse, som gir oss sanntidsoversikt over faktisk strømforbruk, har vi dokumentert at hovedsikringen i seksjon 4008 opererer helt på grensen av sin kapasitet i kuldeperioder, med gjentakende varsler når vi nærmer oss høye effekttopper. I uke 8 februar 2026 (vinterferie og skolefri), som var en periode med streng kulde i Oslo, opplevde vi at hovedsikringen koblet ut to dager på rad grunnet overbelastning ved normal bruk av boligen. Det skjedde i tidsintervallet mellom kl. 17:00 og kl. 18:00 i forbindelse med matlaging (middag). Dokumentasjon og logger/grafer fra Tibber Pulse kan fremvises styret ved forespørsel.

Eksempel på utfordring: Utkoblingene skjedde ved normal tilberedning av middag, der bruk av én stekeovn i kombinasjon med tre kokesoner på induksjonstoppen (platetopp) alene utnyttet mesteparten av kapasiteten (målt med Tibber Pulse). Når dette skjer samtidig som leiligheten varmes opp normalt på en kald vinterdag, er systemet i dag ikke dimensjonert for å håndtere belastningen, til tross for omfattende strømsparingstiltak. Normal oppvarming er for at tre barn, i alderen mellom 2 år og 11 år, og to voksne skal kunne bruke boligen på vanlig måte.

Tiltak som allerede er gjennomført i seksjon 4008 i Norbygata 9:

Vi har investert betydelige beløp i smartstyring for å belaste fellesnettet minst mulig:

1. Plejd-system: Full smartstyring av all gulvvarme (varmefolie i stue, kjøkken og gang, samt varmekabler på baderom) med automatisk tidsstyring (dagsenking og nattsenking).

2. Mill Heat: WiFi-styrte panelovner på alle soverom med automatisk effektbegrensning og tidsstyring (dagsenking på ukedager og nattsenking).

Vurdering: Styret har innhentet informasjon fra Elvia som bekrefter at byggets totale strømkapasitet (innkabel) er svært god, og at det benyttes langt under halvparten av kapasiteten. Ved å tillate en moderat økning for store seksjoner, sikrer vi brannsikkerheten og unngår at beboere må flytte nødvendig klesvask til nattestid uten tilsyn for å tilpasse strømforbruket.

Styrets innstilling
Styret mener at det kan være forskjell på behovet mellom små og store leiligheter. Styret tror ikke det i praksis blir noe problem for andre om enkeltleiligheter øker kapasiteten, da vi totalt sett bruker mindre enn halvparten av tilgjengelig kapasitet. Styret kan imidlertid ikke garantere at alle leilighetene kan øke kapasiteten like mye, og sa derfor i utgangspunktet nei, men er åpen for at generalforsamling/årsmøte kan komme til et annet resultat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om økt strømkapasitet (hovedsikring i sikringsskap) fra 35A/40A til 50A og/eller overgang til løsning med 3-fase, for seksjoner med bruksareal over 100 kvm (BRA), under følgende forutsetninger: • Seksjonen har dokumentert at det er reelle problemer med nåværende strømkapasitet/samtidighet • Det er installert og aktivert smartstyring av oppvarming for å begrense effekttopper • Alle direkte kostnader knyttet til teknisk oppgradering dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. * Seksjonen har et dokumentert behov (stort areal og familie på 4 personer eller flere)
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Digitalisering av fellesinformasjon og beboerkommunikasjon

Fremmet av: Morten Sandberg

Beskrivelse av saken: I dag foregår informasjonsflyten i sameiet på ulike måter. For å sikre en mer effektiv, miljøvennlig og sporbar kommunikasjon, foreslås det at sameiet heretter benytter elektroniske kanaler som hovedregel for utsending av fellesinformasjon.

Begrunnelse:

Raskere informasjonsflyt: Viktige meldinger når beboerne umiddelbart.

Kostnadsbesparende: Vi reduserer utgifter til papir, utskrift og distribusjon.

Miljøvennlig: Mindre papiravfall er i tråd med dagens fokus på bærekraft.

Tilgjengelighet: Informasjonen er lett søkbar i innboksen og går ikke tapt i postkasser eller fellesarealer.

Styrets innstilling
Styret er allerede i gang meg med å installere elektronisk oppslagstavle. Den løsningen som styret har valgt, inkluderer en app som gir alle som har lastet ned appen, umiddelbar informasjon om nye oppslag. Oppslagstavle sikrer at også de som ikke er "digitale" får informasjon.

Styret mener derfor at vi allerede har ivaretatt det behovet som forslagsstilleren spør etter, og ber derfor generalforsamlingen om å forkaste forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Bordtennisbord i hagen

Fremmet av: Hilde Firman Fjellså

Styrets innstilling
Tilsvarende forslag kom tidigere i år også, og styret oversendte da forslaget til Breimokvartalet, som har ansvar for uteområdet. Spørsmålet kan derfor ikke vedtas av generalforsamlingen, men det kan være greitt å diskutere det i et felles forum, slik at styret har et stemningsgrunnlag å videreformidle til styret i Breimokvartalet.

> **Forslag til vedtak:**
> Bordtennisbord i bakgården. Vil medføre lite støy og høyere voksentetthet
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Kameraovervåkning i kjelleren

Det er hyppige problemer med ubudne gjester i garasjeanlegget, pluss at mange tar seg inn og overnatter i trappenedgangen. Det har også vært en del episoder med røyking og utløst brannalarm Kameraovervåking i selve kjeller- og garasjerommet kan være en mulighet for styret å ha bedre kontroll og dermed redusere problemet. Det gir også mulighet til å overlevere filer til politiet dersom de ber om det. Vi har i dag kun kameraovervåking ved selve porten

Styrets innstilling
Forslaget gjelder kun å gi styret mulighet til å sette opp kamera. Styret kan deretter beslutte om omfang og behov, satt opp mot kostnadene ved å innstallere slikt utstyr.

Styret ber årsmøtet godkjenne dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er tillatt med kameraovervåking i kjellerområdet. Styret avgjør behov og omfang.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endringsforslag til vedtekter og husordensregler

Alle de følgene forslag er for å forenkle regelverket og å tilpasse husordensreglene til gjeldende vedtekter.

Vedteketer Sameiet Norbygata 3-9-13, første paragraf, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd: Sameiet består av 82 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 5 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Dette er ikke rettet opp tidligere, for 2 av næringsseksjonene ble slått sammen til en seksjon i 2020.

For å få vedtektene korrekte og i tråd med dagens oppdeling må dette avsnittet rettes.

Styrets innstilling
Dette er kun en formalitet for å få vedtektene i tråd med realitetene. Styret ber årsmøtet om å vedta vedtektsendringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet består av 81 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 4 er næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Bruk av private uteområder og balkonger

Dagens paragraf:

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

Styrets innstilling
Dette er allerede inntatt i vedtektene, men husordensreglene er ennå korrigert i samsvar.

Styret ber årsmøtet vedta forslaget, slik at vedtketer og husordensregler blir overens.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til ny ordlyd: 6.6 Ingen kan montere private installasjoner som varmepumpe, parabol, eller innglassing på balkongen før styrets godkjenning er innhentet. Markise i nøytral farge er tillatt uten søknad.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Vedlikehold

Bakgrunn: Planen er å få elektronisk info-tavle i alle inngangsparti. Dette vil erstatte oppslagslista som fungerer i dag. Dermed er det behov for andre rutiner for nabovarsling ved oppussingsarbeid.

Dagens paragraf:

7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret, som deaktiverer brannvarsleren, for å hindre falske alarmer grunnet støv. Oppussing skal nabovarsles i alle oppgangene.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta forslaget, som kun innebærer at den som skal pusse opp må sende nabovarslet til styret, i stedet for å dag å henge opp lapp på oppslagstavla.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til ny ordlyd 7.2 Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret om hva som skal gjøres, og i hvilket tidsrom oppussingen skal foregå. Styret sørger deretter for nabovarsling ut fra seksjonens informasjon. Den enkelte må dekke brannvarsleren med plast for å hindre falske alarmer grunnet støv.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Støy

Det er mange tidspunkt å holde orden på, og få dager er like. Forslaget gjør reglene mer ensrettet og holder likevel holde fast i at det skal være mulig å pusse opp, uten at det belaster øvrige beboere på en urimelig måte.

Dagens paragraf

8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt på mandager, tirsdager og onsdager hverdager mellom kl 08.00 - kl. 20.00, torsdag og fredager mellom kl. 08.00 – 17.00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl.10.00 - kl. 17.00. Hvis aktiviteter som

nevnt over utøves over lengre tid, skal naboer varsles, også i de andre oppgangene. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og kl. 07.00 alle dager.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta denne endringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til forenkling: 8.1 Det er lydt mellom leilighetene, spesielt de som ligger rett over og under hverandre. Alle må derfor vise omtanke og holde radio og musikkanlegg på normalt nivå. Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt mellom kl 08.00 - kl. 20.00 på vanlige ukedager. På lørdager og dager før helligdager er tidsrommet mellom kl.10.00 - kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Hvis aktiviteter som nevnt over, utøves over lengre tid, skal naboer varsles. Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og kl. 07.00 alle dager.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Oellingrath

Følgende stilte til valg:
Lars Oellingrath

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tahirah Iqbal
Gøran Mattson
Liv Okasha

Følgende stilte til valg:
Tahirah Iqbal
Gøran Mattson
Liv Okasha

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Heggestøyl
Ann Kristine Kirk

Følgende stilte til valg:
Simen Heggestøyl
Ann Kristine Kirk

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Oellingrath

Følgende stilte til valg:
Lars Oellingrath

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøran Mattson

Følgende stilte til valg:
Gøran Mattson

17. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøran Mattson
Liv Okasha

Følgende stilte til valg:
Gøran Mattson
Liv Okasha

Årsmelding og regnskap

2025



Sameiet Norbygata 3-9-13

Generelle opplysninger om sameiet

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

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: Gjensidige polisenr. 93649746

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: www.norbygata.no

Styrets e-postadresse: styret@norbygata.no

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: http://j.mp/norbygata

Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokka. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av seks kvinner og en mann. Begge varamedlemmene er menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

Generell informasjon fra a til å

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

Avfallshåndtering

Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommene. Det kommer ekstra avfallskonteiner flere ganger i året. Her kan beboerne bli kvitt andre typer søppel. Gjenstander som kastes på feil måte, blir kjørt bort for beboers regning.

Styret har inngått avtale med et firma om høytrykksspyling av søppeldunkene to ganger i året.

Det er kildesortering i Oslo. Når du går tom for lilla og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken.

For ordens skyld gjentar vi hovedpunktene som gjelder søppelhåndtering:

- Matavfall skal i grønne poser
- Plast skal i lilla poser
- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store sekker
- Papir, papp og melkekartonger skal i papirkonteineren. Klem pappesker flate før kasting
- Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskonteiner
- Glass og metall kaster du i konteineren på hjørnet mot Nylandsveien
- Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 på Helga Helgesens plass, kun 300 meter unna. Her er det enkelt å bli kvitt ting.

Beboernes ansvar

Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å følge husordensreglene. Disse reglene finner du på nettsidene www.norbygata.no. Beboerne har også plikt til å gjøre seg kjent med, og eventuelt rette seg etter, skriv fra styret. Slike skriv blir enten lagt ut i alle postkassene, eller hengt opp på styrets oppslagslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje, eventuelt også som kunngjøring på nettsida.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden, og eventuelt melde feil og mangler til styret.

Beboerne må oppbevare brannslukkeren på en lett tilgjengelig plass, gjøre seg kjent med bruken av utstyret og sørge for nødvendig vedlikehold. Det innebærer å vende pulverapparatet opp/ned minst to ganger hvert år, og holde det i opp ned posisjon i ca. 30 sekunder, slik at innholdet får god tid til å bevege seg.

Styret har avtale med Firesafe as, som sjekker pulverapparatene med lovbestemte mellomrom. Kontroll ble utført i november 2025.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Den enkelte skal aldri ta ned, justere eller på annen måte plukke på brannvarsleren i leiligheten. Dersom den oppfører seg unormalt, må beboer melde dette til styret, som kan få det ordnet på en måte som ikke svekker sikkerheten for alle i blokka.

Dersom du skal pusse opp i leiligheten, er det viktig at brannvarsleren blir deaktivert og tildekket, slik at den ikke blir fylt med slipestøv eller maling. Ta kontakt med styret, som kan deaktivere varsleren midlertidig, slik at det ikkje blir unødig falsk alarm.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fellesutgifter

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen.

Alle leiligheter betaler for internettilknytning.

Alle som har garasjeplass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikringsskade, er det forsikringsselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden.

Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Klager

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lytt mellom leilighetene, så pass på høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klaget over. Klagesaker går som kopi til forretningsfører som dokumentasjon i en eventuell utkastelsessak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev, e-post eller sms.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

Radon

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

Tjenesteytere

Elektriker

Sameiet bruker Danor Elektro til elektrisk arbeid i blokka. Beboere som trenger elektriker i egen leilighet, kan også kontakte dette firmaet, eller eventuelt benytte annen godkjent elektriker.

Istapper

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

Kabel-TV/internett

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

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget. De leverer også matter i vinterhalvåret.

Rørleggertjenester

Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

Skadedyr

Sameiet har gjennom Gjensidige avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet.

Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasjen og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

Tagging

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt. Husk at det er mulig å kontakte Bomiljøtjenesten, tlf. 22 97 10 70, dersom det er bråk eller andre uregelmessigheter i blokka.

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år

2025
Nytt led-lys i alle oppgangene
Ny garasjeport
Takvask og -impregnering pluss fasadevask

2024
Ny hovedtavle
Nye stoppkraner i kjelleren, som stenger vann en enkelt søyle, hver for seg
Utvendig maling på gatesida, slik at alle dører og vindu har samme farge
Varmekabler i alle takrenner på gatesida, for å hindre istappdannelse

2023
Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass

2022
Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp

2021
Ny heisewire i oppgang 9
Nytt styringssystem i heis oppgang 3

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

2019
Nytt ringeklokkeanlegg
Sjekket membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende
Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget

2018
Etablert solcelleanlegg på taket
Ny heiswire i oppgang 13

2017
Balkongdørene skiftet
Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad renset

2016
Tak kontrollert og utbedret
Ledeskive i heis nr 9 skiftet

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

2014
Malt alle oppganger
Skiftet belegg i ganger og trapper
Nye inngangsdører
Ny garasjeport
Reparert og jevnet ut setningsskader i garasjeanlegget

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

2012
Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene
Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje

2011
Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3
Oppgradering av søppelrommene
Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad

2010
Støttemur mot Norbygata

Tak kontrollert og utbedret

2009
Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata
Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg
Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

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

2007
Ny heismotor i Norbygata 9

2006
Modernisering av heis i Norbygata 13

Orientering om sameiets drift i 2025

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Nora Hjelmbrekke, Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, og Tahirah Iqbal

Varamedlemmer: Gøran Mattson og Ha Thran

Det var 7 styremøter i 2025, og styret behandlet 47 saker. Mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

Årsmøte ble avholdt 10. juni.

Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp.

Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kraftig økning i kommunale gebyrer, var det likevel mulig for oss å begrense økningen i fellesutgiftene til 6 %.

Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

Sameiet har inngått avtale om norgespris for strøm i fellesområdene.

Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i snart 40 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg.

Av større planlagt vedlikehold i 2025, er det nye led-lys i oppgangene og ved inngangsdørene, som er den mest synlige forbedringen. Minst like viktig var det å gjennomføre takvask og impregnering, med håp om at taket skal holde i en 5-10-årsperiode til, før det er nødvendig med utskifting. Samtidig med takvask, ble det også gjennomførte fasadevask på gatesida.

Dessuten dukker det stadig opp uforutsette mangler som må utbedres. Etter takrens var det en del pipebeslag som ikke lenger var på plass. Vi måtte ha blikkenslager for å ordne opp i det. Det ble da oppdaget at en hel del takpanner hadde knekk og bør skiftes.

Det er skiftet avløpsrør internt i 2 seksjoner, en på grunn av akutt vannskade, og en med stor fare for akutt vannskade, tilfeldigvis oppdaget ved rehabiliteringsarbeid i seksjonen.

Rørlegger oppdaget dessuten et bend på avløpsrør som følger taket i garasjen. Dette

kunne potensielt være en risiko for tett avløp. Vi fulgte rådet om å skifte ut dette røret.

Det har vært en del trøbbel med elektrisk dørlås, spesielt hagedør i oppgang 3 pluss gatedør i oppgang 13, som var utsatt for hærverk i desember. Dermed nokså store kostnader til dørlås-firma.

Vi fikk installert varmekabler i alle takrenner på gatesida på slutten av 2024, og det var ingen istappdannelse i 2025.

Det var eltilsyn på den nye hovedtavla, og Danor ordnet opp i en noen få mindre merknader.

Renhold

Vaktmester Andersen as er vårt renholdfirma med ansvar for trappevask. De vasker alle trapper og ganger en gang i uka pluss en ekstra gang i første og andre etasje, der det er mest tråkk. Matter blir lagt ut i vinterhalvåret.

Vi hadde konteiner i samarbeid med Breimokvartalet i februar og i november.

På grunn av uhorvelige mengder med skrot som hadde hopet seg opp i vaktmesterboden, så styret seg nødt til å bestille ekstra søppeltaxi i tillegg til felleskonteinerne.

Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet, og heiskontrollen, som kom på besøk lille julaften 2024, hadde en rekke merknader som måtte tas hånd om i 2025.

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

Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasjeplass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er

viktig at beboerne tar ansvar og gir styret beskjed dersom porten ikke lukker.

Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbrukerutstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret minner de som har garasjeplass om å være påpasselige, ta ansvar og rapportere uregelmessigheter til styret.

Ny garasjeport er montert. Oppetiden for porten er redusert til minimum. Det er montert nytt signallys nede, for å hindre møtende trafikk i nedkjørselen.

Nytt, mer moderne, overvåkningskamera er montert

Avtale med A1 Security som kan ilegge gebyr til biler som står på feil parkeringsplass. Seksjonseier med garasjeplass kan selv ringe dette firmaet. Telefonnummer står på veggen nede i garasjen.

Garasjeanlegget ble vasket 21. mai

TV/internett

Sameiet inngikk i 2024 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her. I den nye avtalen er det kun internett som er en del av fellesavtalen. De som ønsker TV, får dette via individuelle avtaler med Altibox.

Vannskader

Vannskader er noe som koster. Vi hadde én slik skade i 2025. Heldigvis slo fuktdetektoren i sjakta ut, slik at skaden ble stoppet før det ble store følgeskader i leiligheten.

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

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

Brannsikkerhet

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2025 et branntiløp i en leilighet, men det ble raskt oppdaget og mulig å slokke med pulverapparatet. Dette viser hvor viktig det er at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom uhellet er ute. Hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp ned minst to ganger om året.

Dessuten var det noen alarmer som skyldes røykutvikling/tørrkoking inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann. Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene www.norbygata.no.

Det var uregelmessigheter med en av tilbakestillingsknappene i oppgangen. Denne er skiftet. Det er et periodisk problem med at brannvifta i oppgang 3 ikke fungerer når alarmen går. Fungerte da reparatør var her, men ved neste falske alarm, sto den stille. Vi prøver å holde den under oppsikt.

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 14. juli, hadde vi alarmklokketest.

Alle pulverapparat ble kontrollert 27. november.

Miljø og trivsel

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

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. I 2025 hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet kun en gang. Målet er å ha konteiner to ganger i året.

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

Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Vi har felles uteområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til.

Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2025.

Kontakt og informasjon

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, infoskriv fra styret. Planen er dessuten å installere elektronisk oppslagstavle i 2026, da også med mulighet for beboerne selv å velge varsling på en app.

Styret har egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir jevnlig sjekket av en i styret.

Sameiet har egen nettside, www.norbygata.no, som fungerer både på PC, nettbrett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hva du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

Sameiet har også egen facebookgruppe, http://j.mp/norbygata. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET NORBYGATA 3-9-13

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 881 089 602

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	4 302 830	4 195 623	4 119 452	4 485 409
Sum driftsinntekter		**4 302 830**	**4 195 623**	**4 119 452**	**4 485 409**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	130 000	120 000	130 000	135 000
Personalkostnader	2	18 330	63 974	10 270	10 665
Avskrivninger	3	29 625	29 625	-	-
Vedlikehold	4	1 194 651	1 706 456	1 465 000	1 380 000
Kabel-TV/Internett		184 951	483 968	182 000	188 000
Renhold		203 110	190 392	190 000	200 000
Energi og brensel		153 390	181 171	165 000	140 000
Andre driftskostnader	5	351 593	329 787	352 000	316 000
Revisjonshonorar		12 016	10 991	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		38 804	37 348	30 000	31 000
Konsulenthonorar		-	52 625	20 000	-
Forsikring		457 595	501 629	450 000	520 000
Kommunale avgifter	6	1 082 952	970 666	1 150 000	1 306 695
Kontingenter		3 200	3 100	5 000	-
Sum driftskostnader		**3 860 217**	**4 681 732**	**4 161 270**	**4 240 360**
DRIFTSRESULTAT		**442 613**	**-486 109**	**-41 818**	**245 049**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	129 363	144 640	5 417	19 263
Finanskostnader		2 409	-	-	-
Netto finansposter		**126 954**	**144 640**	**5 417**	**19 263**
ÅRSRESULTAT		**569 567**	**-341 469**	**-36 401**	**264 312**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		569 567	-341 469		
Sum overføringer		**569 567**	**-341 469**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	365 375	395 000
Sum varige driftsmidler		**365 375**	**395 000**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		79 793	79 793
Sum finansielle anleggsmidler		**79 793**	**79 793**
Sum anleggsmidler		**445 168**	**474 793**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		19 273	-
Andre kortsiktige fordringer	8	153 033	119 554
Sum fordringer		**172 307**	**119 554**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 593 969	3 870 347
Sum omløpsmidler		**4 766 275**	**3 989 901**
SUM EIENDELER		**5 211 443**	**4 464 694**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	4 930 192	4 360 622
Sum egenkapital		**4 930 192**	**4 360 622**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		**-**	**-**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 758	72 959
Skyldig offentlige avgifter		-	10
Annen kortsiktig gjeld	12	91 494	31 104
Sum kortsiktig gjeld		**281 252**	**104 072**
Sum gjeld		**281 252**	**104 072**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 211 443**	**4 464 694**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Randi Alsnes
Styreleder

Liv Okasha
Styremedlem

Lars Ewald Oellingrath
Styremedlem

Lisbeth Hammari
Styremedlem

Ellen Andvig
Styremedlem

Nora Hjelmbrekke
Styremedlem

Tahirah Iqbal
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	3 803 983	3 487 014
Kabel-TV	-	191 520
Leie garasje	213 078	176 400
Internett	181 488	257 640
Andre inntekter	104 281	83 049
Sum	**4 302 830**	**4 195 623**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	130 000	120 000
Faste lønninger	-	41 240
Arbeidsgiveravgift	18 330	22 734
Sum	**148 330**	**183 974**

Note 3: Varige driftsmidler

Beskrivelse	2025
Balanseført verdi 01.01.2025	395 000
Årets avskrivninger	-29 625
Balanseført verdi per 31.12.2025	**365 375**

Note 4: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	466 110	112 588
VVS	44 039	72 060
Elektro	298 797	1 014 026
Heiskostnader	151 880	162 896
Driftsmaterialer	-	31 599
Brannanlegg	75 164	48 455
Leie vaktmester	64 354	1 744
Malingsarbeid	-	155 500
Ventilasjonsanlegg	24 554	23 168
Garasjeanlegg	66 197	77 591
Annet vedlikehold	3 556	6 829
Sum	**1 194 651**	**1 706 456**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	23 126
Søppelsug FDV	10 250	-
Verktøy, utstyr m.m.	4 000	11 275
Rekvisita	-	4 572
Vakthold- og alarmtjenester	110 471	127 266
Andel felleskostnader Breimo	147 184	147 184
Snømåking takterrasse	2 708	-
Telefon	2 667	4 159
Øreavrunding	22	18
Bankgebyrer	2 698	2 564
Andre kostnader	71 593	9 443
NN	-	180
Sum	**351 593**	**329 787**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 078 124	975 494
Eiendoms- og festeavgift	4 828	-4 828
Sum	**1 082 952**	**970 666**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	120 252	144 640
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 111	-
Sum	**129 363**	**144 640**

Note 8: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	9 524	-
Periodiserte kostnader	143 510	119 554
Sum	**153 033**	**119 554**

Note 9: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	1 147 068	517 232
Plasseringskonto	3 404 481	3 293 386
Vipps-konto	42 310	59 620
Skattetrekkskonto	110	110
Sum	**4 593 969**	**3 870 347**

Note 10: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	4 360 622
Tilført fra årsresultat	569 567
Egenkapital pr 31.12.2025	**4 930 192**

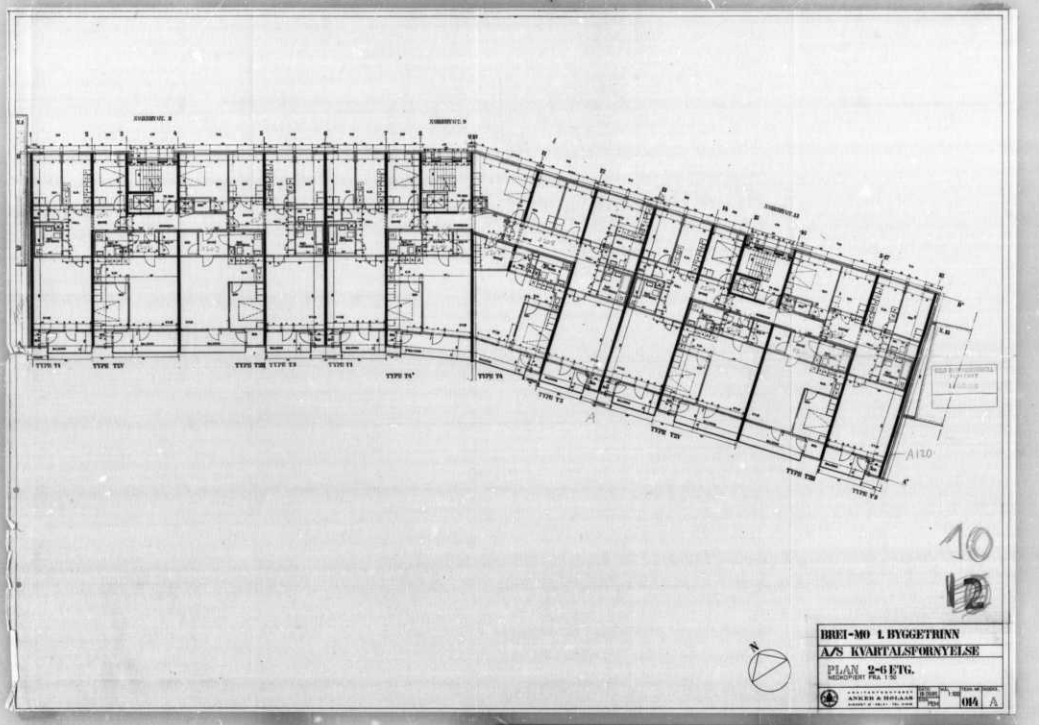
Note 11: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	3 886 828
Endring egenkapital	569 570
Avskrivninger (tilbakeført)	29 625
Disponible midler pr 31.12.2025	**4 486 023**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	4 766 275	3 989 901
Kortsiktig gjeld	-280 252	-103 072
Sum disponible midler	**4 486 023**	**3 886 828**

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Depositum for nøkler	1 000	1 000
Forskudd fra kunder	-	4 634
Annen påløpt kostnad	90 494	25 470
Sum	**91 494**	**31 104**



10

BREI - MO I. BYGGETRINN

A/S KVARTALSFORNYELSE

PLAN 2-6 ETG.
MEDKOPIERT PRA 1:50

014 A

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MORFEUS AS
Bjerregaards gate 12
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.11.2023
Kyrre Høgalmen Robertsen	202300829 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	NORBYGATA 3, 9 OG 13	Eiendom:	230/418/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NORBYGATA 3-9-13	Søker:	MORFEUS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Norbygata 3, 9 og 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for delvis tillatelse til tiltak datert 01.03.2023. Ferdigattesten gjelder for utskifting av fem fastfeltpartier uten vinduer i 7. etasje, og utbytting av tre vinduer på fasade sør mot bakgård uten midtpost og sprosser. Vi mottok søknaden om ferdigattest den 17.10.2023.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300829			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	22.12.2022	1/10
Fasade sør	A40-02	03.02.2023	5/4

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

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET NORBYGATA 3-9-13, c/o Agio Forvaltning AS, Postboks 113, 9252 TROMSØ

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BT BYGG OG MONTASJE AS
c/o Ulf-Bjørne Tanhoff Årvollia 17
0591 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.08.2025
	201719314 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	NORBYGATA 3, 9 OG 13	Eiendom:	230/418/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NORBYGATA 3-9-13	Søker:	.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Norbygata 3, 9 Og 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av solcellepanel på tak, mottatt 26.05.2025.

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 201719314			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto med tiltak inntegnet			1/7

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

Hedda Opdahl - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET NORBYGATA 3-9-13, c/o Agio Forvaltning AS Postboks 113, 9252 TROMSØ

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514
3007 DRAMMEN

Dato: 21.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201311274-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Tungesvik Helleve	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORBYGATA 3-9-13	Eiendom:	230/418/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Norbygata 3-9-13	Adresse:	Norbygata 3-9-13, 0187 OSLO
Søker:	Honeywell Life Safety AS	Adresse:	Postboks 3514, 3007 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORBYGATA 3-9-13

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2013 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

Sameiet Norbygata 3-9-13, Norbygata 3-9-13, 0187 OSLO, hagen.no@gmail.com

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1 (INNGANG FRA SJØSIDEN)
TELEFON (02) 42 90 85 · POSTBOKS 8111 DEP. · 0032 OSLO 1

Oslo sivilforsvarskrets
Pilestredet 33

0166 OSLO 1

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	Jnr. 1698/85/542/JFAa/to	20.11.1985

NORBYGATA 3,5,9,11 OG 13 - NÆRINGAREAL/BOLIGER
VEDRØRENDE SØKNAD OM FRITAKELSE FOR BYGGING
AV TILFLUKTSROM

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til søknad fra Selmer Furuholmen datert 22.10.1985, vedrørende ovenfor nevnte sak.

I søknaden heter det:

"Første byggetrinn i Breimo-kvartalet består av 75 stk. husbankfinansierte boliger og 448 m^2 næringsarealer.
Kjelleretasjen er avsatt til parkering.

Kravet om tilfluktsromsdekning for næringsarealene gir et behov på 30-40 m^2 i garagekjelleren.

Dette tilsvarer ca. 4 parkeringsplasser som vil gå tapt da det er vanskelig å innpasse parkering i et såvidt lite tilfluktsrom.

Breimo-kvartalet er under utvikling, i byggertrinn II rehabiliteres 24 leiligheter og i byggetrinn III vil det bli etablert ca. 4900 m^2 bolig og næring.

Vi ber om at tilfluktsrommet i Nordbygaten 3-13 utsettes og legges inn i byggetrinn III eventuelt at vi kan fritas for å bygge privat tilfluktsrom etter forskrifter om tilfluktsrom pkt. 2.19. Ifølge Oslo sivilforsvarskrets er satsen for fritakelse for tiden kr. 3880,- pr. tilfluktsromsplass. Avstanden til offentlig tilfluktsrom på Grønland T-banestasjon er ca. 300 m.

Vi skal byggemelde primo desember 1985 og ber derfor om en rask saksbehandling

OSLO BYGNINGSKONTOR
000674 20.11.85
BIL. NR. 3

Oslo sivilforsvar har i brev av 7.11.1985 uttalt følgende:

"Det skal bygges 75 stk. boliger med 448 m^2 næringsareal i 1. etg.

Kjelleretasjen er avsatt til parkering.

Det søkes om frikjøp fra bygging av tilfluktsrom, alternativt om utsettelse til byggetrinn III med tilfluktsrommet.

Avstanden til nærmeste offentlige tilfluktsrom er ca. 300 m.

Oslo sivilforsvar vil anbefale at frikjøpsordningen benyttes. Det kan være uheldig med et lite tilfluktsrom i et stort boligkompleks hvor de som bor der ikke har krav på å bruke det."

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er enig i kretsens uttalelse. Vi vil i denne sak legge vekt på at det er vanskelig å innpasse parkering i et såvidt lite tilfluktsrom (30-40 m^2) og at avstanden til nærmeste offentlige tilfluktsrom er ca. 300 m.

På grunnlag av dette og under henvisning til tilfluktsromsbestemmelsenes pkt. 11.1.3., gir herved fylkesmannen fritak for å bygge nytt tilfluktsrom i forbindelse med foran nevnte nybygg.

Dispensasjonen gis på betingelse av at byggherren bidrar til bygging av offentlig tilfluktsrom.

Pr.idag gjelder en sats på kr. 3 880,- pr. person for A-rom.

Ifølge de vedlagte saksdokumentene er det 398 m^2 næringsareal i 1. etg. For butikker, varehus og lignende skal det beregnes en plass pr. 10 m^2 leieareal, jfr. pkt. 2.2.5. Tilfluktsromsbehovet fastsettes dermed til 40 plasser.

Bidraget til bygging av offentlig tilfluktsrom vil derfor bli:

kr. 3 880,- x 40 = kr. 155 200,-

Beløpet skal innbetales til Den norske Creditbank på kommunens konto nr. 7001.09.62259, Oslo kommunale beredskapskontor, før byggetillatelse meddeles.

Bankgaranti kan godtas som midlertidig betaling inntil byggearbeidet starter, dog ikke utover 1 år etter at byggetillatelse er meddelt.

./. Saksdokumentene vedlegges.

Etter fullmakt

Arne Rosness
fylkesberedskapsleder

J. F. Aarseth

Gjenpart:
Oslo bygningskontroll
Oslo kommune v/ beredskapskontoret
Selmer-Furuholmen, Pb. 5101 - Majorstua,
0301 Oslo 3

SIS

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mistr.nr.) (Adresse)	Nordbygata 3-9-13-	Journalnr.	86/132
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	15.1.86
Byggherre	A/S Kvartalsfornyelse, Selmer Furuholmen, P.B. 5101 Majorstua, 0301 Oslo 3.		
Anmelder	Arkitektkontoret Anker & Hølaas, Kirkegt. 32, 0153, Oslo 1.		

SAS/RJ

Oslo, den 16. juli 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 25.2.86. Under henvisning hertil finner bygningskontrollen i medhold av § 7 i bygningsloven å kunne meddele dispensasjon fra gjeldende regulering slik at byggemeldingen kan godkjennes.
Se vår påtegning av 27.6.86 på situasjonskartet.

De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 24.3.86 må følges, kfr. vedlagte gjenpart. Videre vises til helserådets uttalelser av 18.2., 9.4 og 12.6.86.

Videre vises til søknad datert 18.4.86 fra Selmer Furuholmen om tillatelse til å få utføre deler av taket i B -60 konstruksjoner og i denne forbindelse til kopi av brev datert 2.6.86 fra Statens Bygningstekniske etat der søknaden er imøtekommet. (Se også kopi av uttalelse datert 15.5.86 fra brannvesenet til Statens Bygningstekniske etat) samt kopi av brannvesenets ekspedisjon til bygningskontrollen av 8.7.86).

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger, ventilasjonsmeldelse, samt rivemelding må innsendes.

Eiendommen må sammenføyes.
Heisene må anmeldes til heiskontrollen.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde.
Man har mottatt kopi av arbeidstilsynets uttalelse av 6.2.86.

Byggemeldingen er d.d. oversendt trafikksjefen til uttalelse.

Utomhusplan må innsendes til godkjennelse.

Det forutsettes at bygget er tilgjengelig for orienteringshemmede i henhold til gjeldende forskrifter.

Hver leilighet skal i henhold til gjeldende lov og forskrifter ha hver sin bod på minst 5 m2 for oppbevaring av sportsutstyr, bod og skap for oppbevaring av klær samt matbod.
Det synes som om bodspørsmålet ikke er løst.
Nærmere redegjørelse imøteses.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Nordbygata 3-9-13-	86/132	1-2-3-4-5-6-7-

√ L) Sammenføyning av eiendommen være foretatt.

√ M) Utomhusplan være innsendt og godkjent.

√ N). Bodspørsmålet være ordnet-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

√ X A. ansvarshavende være godkjent.

X B. √ registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).

☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

X E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

X F. ventillasjonsanlegget være godkjent.

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

√ X H. Vann- og avløpsverkets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.

√ X I. Trafikksjefens godkjennelse foreligge.

√ X J. Rivemelding være innsendt og godkjent.

√ X K. Bidrag til bygging av offentlig tilfluktsrom være innhentet.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sig 8117 B

Sven Sandberg
Overarkitekt. Jan W. Kresse.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkitektkontoret Anker & Hølaas
Kirkegata 32

0153 OSLO 1

BH/RF JNR: 86/1?2

Nordbygata 3-9-13
Boligblokk

Byggherre: A/S Kvartalfornyel:

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 8-9-10-11 og 12, samt brev av 14.og 15. 10.86 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollen finner under tvil ikke å ville motsette seg at den bodløsning som er antydet godkjennes. Man tar imidlertid forbehold om at eventuelle klager fra naboene som måtte innkomme over for små og trange boder er bygningskontrollen uvedkommende og må stå for byggherrens egen regning.

Punkt N i vår approbasjon av 16.07.86 anses dermed for å være i orden.

Utomhusplan er d.d oversendt park- og idrettsvesenet.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3 og 4 utgår og må makuleres.

Oslo, den 4. november 1986

Sven Sandberg
overarkitekt

Bente Hegna
ark.ass.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkitektkontoret
Anker & Hølaas
Kirkegaten 32

0153 OSLO 1

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
SAS/RS	86/132	Sven Sandberg

NORDBYGATA 3-9-13
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: A/S KVARTALFORNYELSE

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 17, samt brev av 09.03.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll, den 22.april 1988

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo

V250286

BREI-MO-KVARTALET.Bebyggelsesplan for del av kvartalet Breigata, Møtzfeldtsgate,Norbygata og Lakkegata - 1. byggetrinn/langs Norbygata.

V250286 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198604815

Vedtaksdato: 25.02.1986
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: S-2836

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

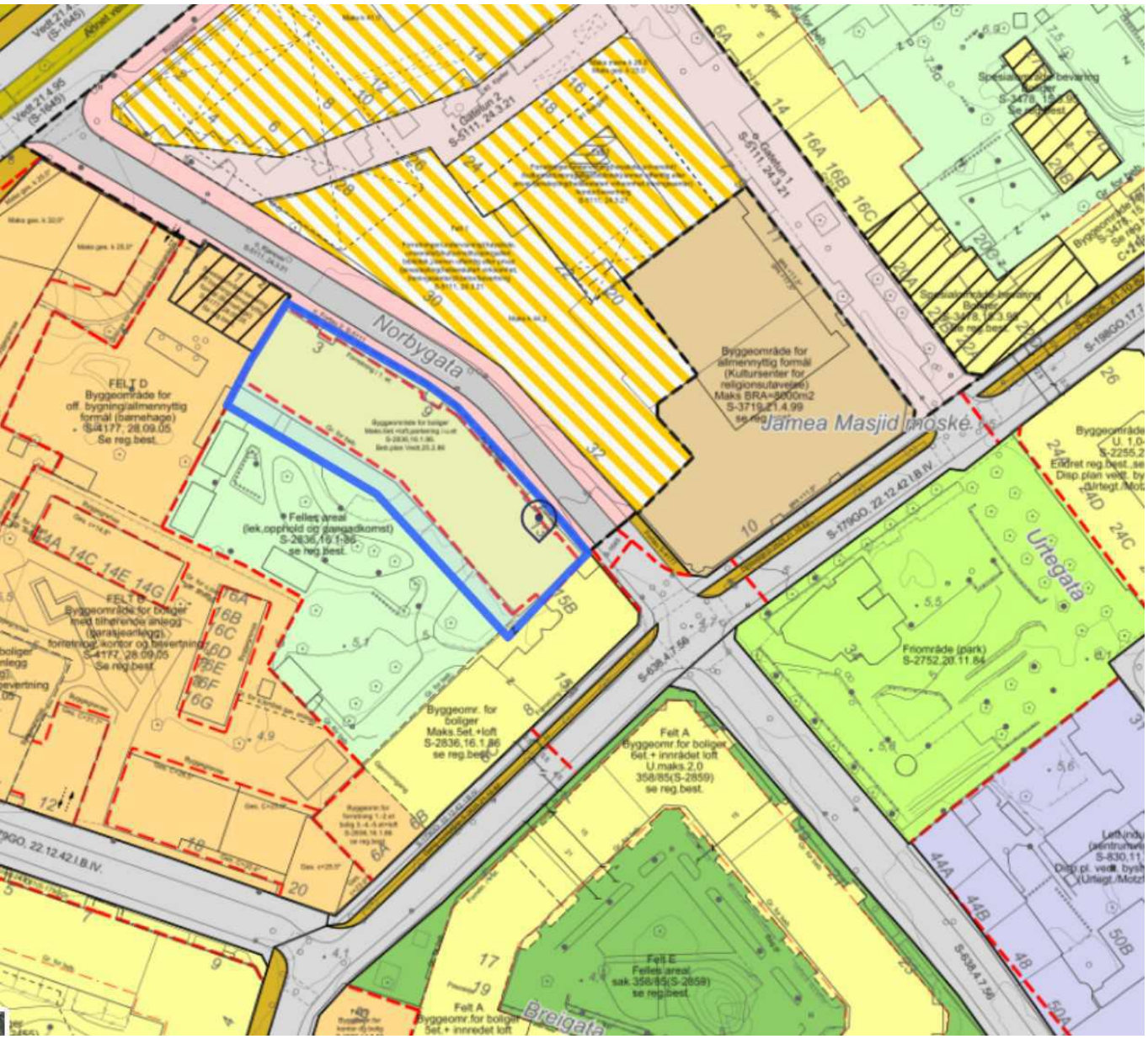
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 260 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

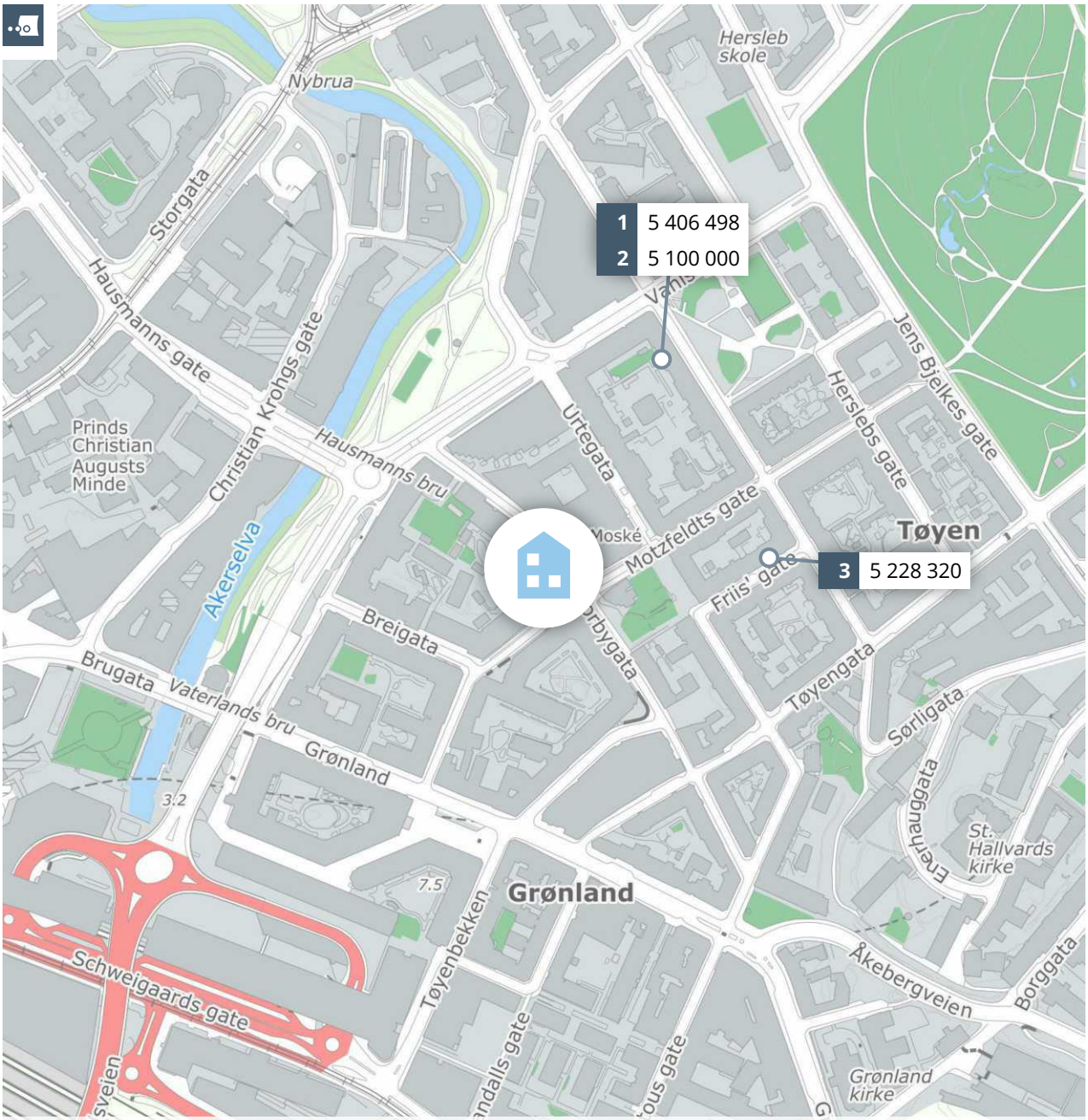
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


Norbygata
Jamea Masjid moské
Byggeområde for allmennyttig formål (Kulturcenter for religionsutøvelse) Maks BRA=5000m2 S-3719.21.4.99 se reg.best.
FELT D Byggeområde for off. bygning/allmennyttig formål (barnehage) S-4177, 28.09.05 Se reg.best.
Fellest areal (lek,opphold og gangadkomst) S-2836,16.1.86 se reg.best.
FELT C Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretninger, kontor og bevertning S-4177, 28.09.05 Se reg.best.
Byggeomr. for boliger Maks.Set.+loft S-2836,16.1.86 se reg.best.
Felt A Byggeomr.for boliger 6et.+ innrådet loft U.maks.2,0 358/85(S-2859) se reg.best.
Felt E Felles areal sak.358/85(S-2859) se reg.best.
Felt A Byggeomr.for boliger 5et.+ innredet loft
Breigata
Urtegata
Friområde (park) S-2752.20.11.84
S-1719GO. 22.12.42.I.B.IV.
S-638.4.7.5A
Oppdalen 1 S-6111. 24.3.21
Oppdalen 2 S-6111. 24.3.21



Meglers verdivurdering

NORBYGATA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 14.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Norbygata 13, 0187 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 230 BNR 418 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 3

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	86 842
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	4 158
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

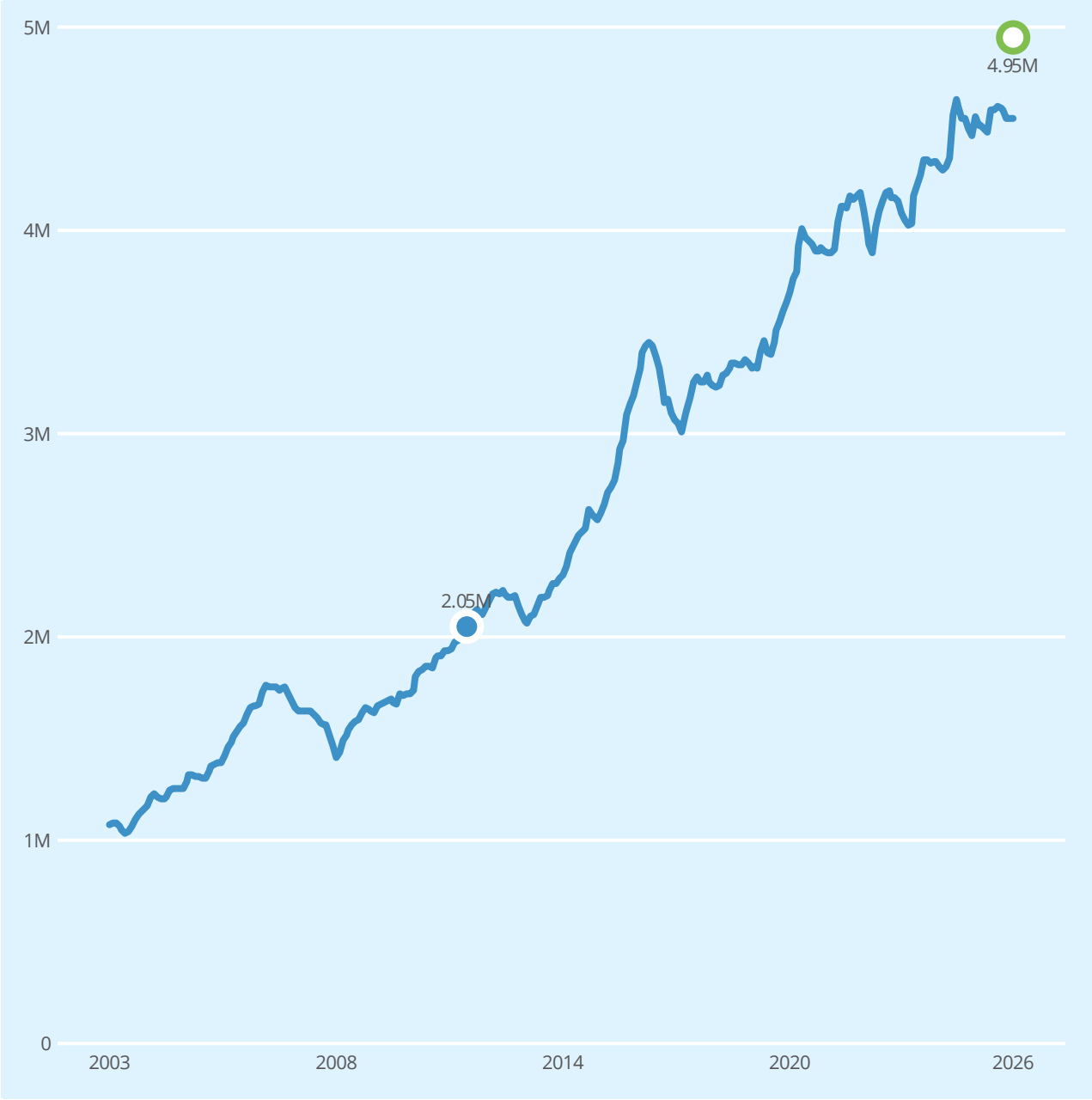
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdalsgata 19				27.01.2026	5 300 000	**5 300 000**	106 498	5 406 498	**108 130**
	50 m²	2003	4. etg	1 sov						
2	Heimdalsgata 19				26.11.2025	5 150 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**102 000**
	50 m²	2003	3. etg	1 sov						
3	Friis' gate 6				08.05.2026	4 790 000	**4 815 000**	413 320	5 228 320	**96 821**
	54 m²	1987	3. etg	1 sov						

Meget lekker og stor 2-roms med sentrumsnær beliggenhet.
Moderne kjøkken og bad.
Romslig balkong med gode solforhold.
Vendt mot indre bakgård.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.04.2012	25.05.2012	13.07.2012	1 830 000	1 890 000	158 000	2 048 000	
11.02.2009		11.02.2009	-	1 400 000	-	1 400 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 934 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

5 698 000 Prisantydning i snitt
5 696 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 055 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd
91 723 GRØNLAND RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
86 842 Norbygata 13 Totalpris 4 950 000

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 13, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 418, Snr. 33, andelsnr. 27 i BORETTSLAGET NORBYG 3-9-13 ,
Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260157

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
