PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

NORMANNSGATA 4
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Normannsgata 4, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 22
Andelsnummer 130

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2302 **Referansenummer:** NU7051

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

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Kampen.

Bygningen er oppført i 2008 over 4 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.

Leilighetene har inngang fra overbygget svalgang.

Ny vestvendt balkong på 2,1 m² i regi av Borettslaget i 2018.

I tillegg kommer stor felles takterrasse.
Takterrassen ble renovert i regi av Borettslaget i 2018.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny dør til soverommet i 2025.
- Nytt blandebatteri, benkeplater og oppvaskkum i 2020.
- Nytt dusjbatteri og takdusj i 2020.
- Nye Elko Plus lysbrytere, dimmere og stikkontakter i 2019.
- Ny LED-belysning med trådløs xComfort styring i 2019.
- Ny skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i 2019.
- Nytt 1-stav Bjelin herdet tregulv i 2019.
- Nymalte innvendige overflater i 2019.

Oppvarming og varmt vann fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. 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 i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

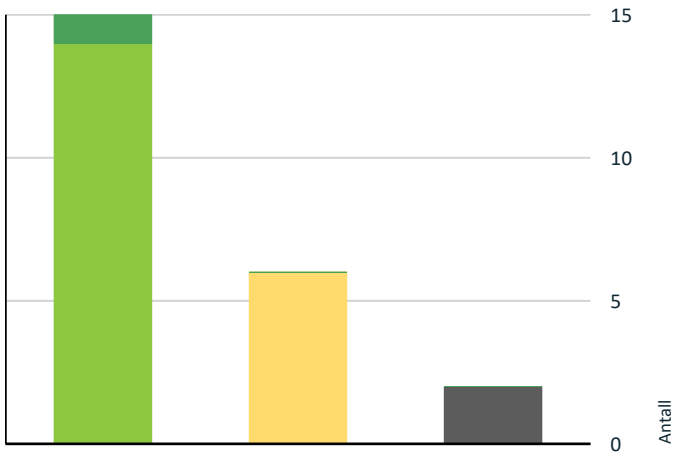
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2008 over 4 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending og malt puss.
Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2008.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2008.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 2,1 m² med utgang fra stuen.
Glassrekkverk og gulvoverflate av terrassebord.
Gulvbordene bør vaskes og beises.
Det er opplyst at balkongen ble etablert i regi av Borettslaget i 2018.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av Bjelin 1-stav herdet tregulv fra 2019.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2019.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører til bad og soverom.
Det er opplyst om ny dør til soverommet i 2025.

TG 2 Innvendige dører

Malt glatt dør til boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en skade nederst på karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.
Det er opplyst om nye downlights i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon og enkelte silikonfuger slipper noe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte silikonfuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt fall på badegulvet men 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.
Noe misfarging av fuger i dusjen er påvist og det er enkelte hakk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som reguleres med kjøkkenventilatoren.

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.

- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Det er opplyst om oppgradering med nytt blandebatteri, nye benkeplater og ny kompositt oppvaskkum i 2020.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskapet er plassert på badet. Skapet manglet nøkkel men det er opplyst om stoppekraner for varmt og kaldt vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Skapviften er fra byggeåret og tilstandsgrad er satt basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i entrè, stue og soverom.

TG 1 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.

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Det er 14 fordelingskurser.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 3 x 32 A.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavleskap.
Det er opplyst om oppgraderinger iht vedlagt Samsvarserklæring fra 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra boligen var ny og fra 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

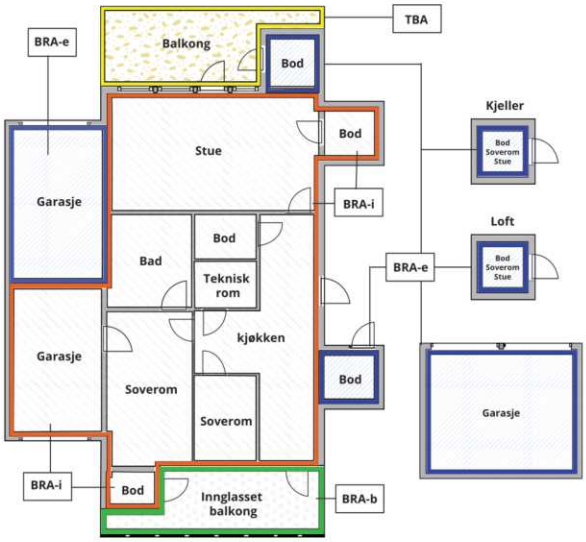
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	48			48	2
SUM	**48**				**2**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bod, Stue/kjøkken, Bad/wc, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	46	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	22		0	902 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Normannsgata 4, 0655 OSLO

Hjemmelshaver
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG	990567816		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Helskog Magnus Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
130

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Kampen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 902 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.
Garasjeanlegg i kjelleren med mulighet for leie av parkeringsplass.

Bebyggelsen

Området består av klassiske bygårder, moderne boligblokker og tradisjonell småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.04.2025	Opplysninger gitt av eier i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Saksinnsyn - Oslo kommune	03.04.2025	Opplysninger om boligens areal.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.04.2021	Oppgradering av El-anlegg.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	
2	03.04.2025	
3	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NU7051

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
10257 - Pål Mathisen Pål Mathisen Hubrovegen 13c 3742 SKIEN	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersens vei 11 1396 Billingstad Org. nr.: NO912569101MVA Avdeling: Administrasjon Telefon: 22 72 00 00 E-post: thomas@sofienbergelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	6932	Pål Mathisen Normannsgata 4 0655 OSLO	Pål 99242814 pal@sofienbergelektro.no
Ordrenavn:	Normannsgata 4		
Dato:	torsdag 29. april 2021		
Saksbehandler:	Leonard Jusufi-Lorentzen		

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Sluttkontroll

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	Gang: Skiftet stikkontakt, opplegg til belysning og trådløs lysstyring Stue: Utskiftning av stikkontakter, opplegg stikk for TV, trådløs lysstyring og ledstripe i tak Kjøkken: Opplegg spotskinne i tak, ledstripe under overskap, utskiftning av stikkontakter over benk, og ved gulv. Trådløs lysstyring Soverom: Utskiftning av stikkontakter, opplegg til ledstripe i tak, nattbordslampe og trådløs lysstyring. Koblingspunkt for trådløs lysstyring plassert i bokser bak luke i vegg. Bad: Skiftet til LED downlights, byttet stikk til vaskemaskin, lys over speil.
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2006	
Måler nr.	0	0
Byggeår		0000
Senere utbedret		0000
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

medlem av Nelfo

© 2021 NELFO

29.04.2021



Signatur, installatør

© 2021 NELFO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250020

Selger 1 navn
Magnus Hansen Helskog

Gateadresse
Normannsgata 4

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250020

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250020

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250020

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Hansen Helskog	3ec789e21640bd75a3066e a0792ab1f9f176ea09	05.02.2025 12:13:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250020

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

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

Deres ref.: 306250020 . Vår ref.: 5929-1-401 Dato: 29.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Normannsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	990567816
Andelseier:	Helskog, Magnus Hansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	401
Adresse:	Normannsgata 4 A, 0655 OSLO
Andelsnummer:	130
Gnr.	231
Bnr.	22
Borettsinnskudd:	Kr. 1 190 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88914601.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.
- Det er inngått kollektiv avtale med Lynet Internett. Se hjemmeside: www.Lynet.no.
- Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven.
- Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens §§ 5.3 og 5.7.
- Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseierne i borettslaget.
- Leieretten følger den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne.
- Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste.
- Ventelisten skal bygge på ansinitetsprinsippet.
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste.
- Det ble vedtatt på generalforsamling mai 2015 at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
- Handelsbanken lån nr.: 9053.70.44682 kr 43 450.000,- (Boligdelen).
- IN-ordning har blitt etablert med mulighet for nedbetaling 30/03 og 30/9.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537044674
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	5 318 328,00
Innfrielsesdato:	01.05.2049
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537044682
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	26 868 326,00
Innfrielsesdato:	01.05.2049
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537059949
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	476 638,00
Innfrielsesdato:	01.05.2027
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537079923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	256 689,00
Innfrielsesdato:	01.07.2027
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 090,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9053704468; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053704468; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 919,00	
Fjernvarme	943,00	
Internett	228,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	821,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 595,-
Annen formue:	23 283,-
Gjeld:	169 580,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537044674
Restsaldo:	160 877,02
Kapitalkostnader:	1 066,77

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537044682
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537079923
Restsaldo:	7 761,17
Kapitalkostnader:	291,35

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 168 638,19,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Julia Alopaeus, e-post:normannsgt4@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5929

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 17:00, Hammers Borg Torg - Sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomité
8. Forslag til endring i husordensregler for å tilrettelegge felles hagegruppe på takterassen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

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

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen har styret foreslått Eirik Skarå. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82.500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 82.500

Sak 7

Valgkomité

Forslag fremmet av:
Anette Eggan Laskemoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéens funksjon er å bistå årsmøtet, som er borettslagets øverste organ, med å velge et godt sammensatt styre. Dette innebærer at en valgkomité skal utføre sine oppgaver uavhengig av styret. Vi har ingen valgkomité i dag og styret har selv påtatt seg denne oppgaven, dette er uryddig og borettslaget er tjent med å rydde opp i dagens løsning.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at det opprettes en valgkomité som skal bestå av to uavhengige andelseiere.

Sak 8

Forslag til endring i husordensregler for å tilrettelegge felles hagegruppe på takterassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler sier at «Private gjenstander skal ikke oppbevares utenfor bodene, på gårdsplass, trappeoppganger, korridorer, svalgang, takterrasse, garasje og øvrig fellesareal.» Dette betyr at en hagegruppe ikke kan ta i bruk takterrassen uten borettslagets godkjenning og vedtak på årsmøtet.

Hagefellesskapet er et felles og frivillig initiativ som fremmer dyrking og forbedring ved hjelp av grønnsaker på takterrassen. Målet er å skape et hyggelig dyrkeområde som gir glede både for de som dyrker og de som bruker takterrassen til rekreasjon. Det er viktig at området er ryddig, organisert og harmonisk integrert i miljøet, slik at det bidrar positivt til fellesskapet.

Det må utarbeides noen retningslinjer på bruk av fellesarealer til en hagegruppe. Hagegruppen har selv kommet med noen forslag:

- Merking av plantekasser: Alle plantekasser må merkes med navn eller leilighetsnummer til den ansvarlige.

- Vedlikehold: De som dyrker, må holde kassene ryddige og i god stand, inkludert vanning, fjerning av ugress og beskjæring. Kasser som ikke vedlikeholdes, kan bli omdisponert eller fjernet av styret.

- Avgrensning av dyrkingsområder: Det skal defineres tydelige dyrkingssoner, slik at takterrassen forblir tilgjengelig for alle beboere.

- Visuelt uttrykk: Plantekasser og dyrkingsløsninger skal ha en helhetlig estetikk, enten gjennom felles fargevalg eller andre visuelle grep, for å bevare et ryddig og harmonisk uttrykk.

- Ansvar: Det må avklares hvem som dekker eventuelle kostnader ved ekstra vedlikeholdsbehov eller skader. Skal hele borettslaget bidra, eller kun hagegruppen?

- Kontaktperson: Hagegruppen må velge en ansvarlig som sikrer at retningslinjene følges.

Dersom retningslinjene brytes, kan styret nekte videre bruk av takterrassen til dyrking.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar retningslinjer for hagegruppen på takterrassen, som beskrevet over og innfører endringene i husordensreglene. Bruk av takterrassen til dyrking skal følge disse retningslinjene, og eventuelle endringer må godkjennes av styret. Styret gis myndighet til å følge opp etterlevelsen av reglene og til å nekte videre bruk av takterrassen for hagegruppen dersom retningslinjene brytes

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Julia F. Alopaeus har informert at hun ønsker trekke seg som styreleder. Det samme har styremedlemmene Hanne Mathisen og Charlotte G. Lorezen meldt i fra om.

Det betyr at det må velges:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer

På generalforsamling.

Innstilling

Styret har påtatt seg rollen som valgkomite med formål å finne et nytt styre.

Styret har derfor følgende nominerte til valg:

Ekstern Styreleder: Halvor Namtvedt: Profesjonell styreleder. Han er styreleder i fire andre boligselskaper, mens han arbeider som grunder. Han bor i området og har lang erfaring med hva som kreves av en styreleder. Avtalt godtgjørelse er kr. 120.000 per år.

Styremedlemmer: Line Lillebø Osfoss og Maria Moen stiller med forbehold om at ekstern styreleder blir valgt.

Roller og kandidater

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

- Anette Eggan Laskemoen

  Jeg er styremedlem i dag, men om årsmøtet ønsker det kan jeg stille meg til disposisjon som styreleder. I så fall kan jeg vise til mangeårig erfaring som styreleder i flere sameier.
- Halvor Namtvedt

  Profesjonell styreleder. Han er styreleder i fire andre boligselskaper, mens han arbeider som grunder. Han bor i området og har lang erfaring med hva som kreves av en styreleder. Avtalt honorar er kr. 120.000. Dette blir en kostnad på ca. 230 kr per måned/leilighet.
- Petter Johnsen

  Jeg har bodd i borettslaget i 15 år, er engasjert og opptatt av bomiljø og borettslagets drift. Jeg er opptatt av å holde en sunn og god økonomi, men samtidig sørge for at det ikke går på bekostning av en trivelig bomiljø.

Jeg er god på å skape mye ut av lite, er ressurssterk og har erfaring fra tidligere styrearbeid, samt at «rollen» faller naturlig under studieretningen min (innovasjons- og foretningsledelse).

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

- Line Lillebø Osfoss

  Line har bodd i blokka i over 13 år og kjenner borettslaget godt. Med erfaring fra ulike styreverv tidligere, har hun kompetanse som kan være verdifull i styrearbeidet. Line ønsker å bidra til fellesskapet og videreutviklingen av borettslaget, og stiller seg positiv til et styreverv med en ekstern styreleder på plass.

- Maria Moen

  Maria har bodd i blokka i et par år og trives godt. Til daglig jobber hun som lærer og veileder for lærerstudenter, samt som personlig trener. Med erfaring fra både undervisning og veiledning har Maria gode samarbeidsevner og kommunikasjonsegenskaper som kan være nyttige i styrearbeidet. Hun er motivert for å bidra til fellesskapet og ser frem til å jobbe sammen med de andre styremedlemmene og ekstern styreleder.

- Petter Johnsen

  Jeg har bodd i borettslaget i 15 år, er engasjert og opptatt av bomiljø og borettslagets drift. Jeg er opptatt av å holde en sunn og god økonomi, men samtidig sørge for at det ikke går på bekostning av en trivelig bomiljø. Jeg er god på å skape mye ut av lite, er ressurssterk og har erfaring fra tidligere styrearbeid, samt at «rollen» faller naturlig under studieretningen min (innovasjons- og foretningsledelse).

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Julia Fredrika Alopaeus
Styremedlem Anette Eggan Laskemoen
Styremedlem Hanne Mathisen
Styremedlem Charlotte Gårdsvold Lorenzen
Varamedlem David Sidi John Bakke
Varamedlem Hans Marius Haraldsen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post normannsgt4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Normannsgata 4 Borettslag.
Normannsgata 4 Borettslag består av 43 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 567 816, og ligger i Bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Borettslaget 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.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1VCH2-G3TV3-UYFTU-UOFY8-S11LY-1MQO4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Årsberetning 2024-2025

Styrets arbeid

Ved årsmøte 2024 ble det valgt et nytt styre, bestående av tidligere styremedlem som ny styreleder og tre nye medlemmer. I løpet av året har styret i praksis bestått av tre aktive medlemmer inkl. styreleder, som har fordelt oppgavene seg imellom.

Styret har hatt fokus på løpende drift, håndtert henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og videreført arbeidet med å digitalisere og systematisere styrets oppgaver.

Kommunikasjon

Vibbo er fortsatt hovedkanalen for informasjon og kommunikasjon i borettslaget. Her har styret lagt ut mer informasjon og oppdateringer om relevante temaer for beboere, og fortsetter å bruke plattformen aktivt. Styret har også styrket intern kommunikasjon ved å gå bort fra bruk av en fellesmail med videresending til private e-poster, og i stedet bruke fellesmailen tilgjengelig i Styrerommet (normannsgt4@styrerommet.no). Dette sikrer bedre samarbeid og tilgjengeliggjør historikk for fremtidige styrer.

Vedlikehold og forbedringer

- **Radonmåling**: Styret har gjennomført en radonmåling, ettersom vi ligger rett innenfor en sone med høy aktsomhetsgrad. Målingene viste heldigvis at vi er godt innenfor anbefalte verdier.
- **Energikartlegging**: Med støtte fra Oslo kommune og Enova har vi fått gjennomført en energikartlegging. Rapporten med forslag til tiltak er nylig mottatt og vil bli gjennomgått med det nye styret etter årsmøtet.
- **Fjernvarmeanlegg**: Vi har byttet filter på fjernvarmeanlegget som planlagt og hatt jevnlig oppfølging av fagpersoner for vedlikehold og justeringer av radiatorer i leilighetene.

Garasje og sikkerhet

Alle parkeringsplasser er utleid, og styret har jobbet aktivt for å sikre inntekter til borettslaget gjennom utleie. Tidligere leverandør av elbilladere, Mer, har avsluttet sin drift, og vi har derfor byttet til Wattif som ny leverandør. Ladeanlegget fungerer som før, og borettslaget har fortsatt en løpende avtale om administrasjon og levering av strøm.

I løpet av perioden har vi gjennomført en opprydning av sykler, samt en grundig vask av garasjen, i samarbeid med vaktmester. Vi har dessverre også hatt gjentatte tilfeller av uvedkommende i garasjen. Styret har fulgt opp saken fortløpende og iverksatt nødvendige tiltak, inkludert opprydding etter innbrudd og reparasjoner av dører og låser.

Videre har vi fulgt opp tidligere rapportert fuktproblematikk i garasjen, der vi nå jobber med å utbedre en lekkasje til et av næringslokalene i bygget. Dette henger sannsynligvis sammen med tidligere påvist saltutslag og fukt i konstruksjonen. Styret har vært i kontakt med fagpersoner og vil fortsette arbeidet med nødvendige tiltak.

Sameieopprettelse

Styret har i samarbeid med OBOS jobbet med å etablere et formelt sameie mellom borettslaget og de to næringslokalene i bygget. Prosessen er nå i sluttfasen, og vi forventer at dette vil bidra til en mer strukturert ansvarsfordeling mellom partene.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I mai vil det gjennomføres en ny kontroll av brannslukkere, samt bytte av røykvarslere i alle leiligheter.

Dugnader og fellesarealer

Vi har gjennomført to dugnader i løpet av året:

- **Vårdugnad**: Fokus på beplantning, innkjøp av balkongpotter til svalgangene og vask av svalgangene.
- **Høstdugnad**: Opprydning i beplantning, fjerning av mose fra takterrassen og maling av pergolaen.

Fellesområdene blir jevnlig vedlikeholdt, og vi oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde dem ryddige og trivelige. Vi vil også oppfordre alle til å møte på minst en dugnad i året, det er en fin møteplass og anledning til å bli kjent.

Økonomi

Det har ikke vært endringer i felleskostnadene denne perioden. Styret vurderer løpende borettslagets kostnader og nivået på felleskostnader for å opprettholde en sunn økonomi fremover. Vi har vært bevisste på å holde kostnadene nede, og dette har også vært en medvirkende faktor til at vi ikke har igangsatt større vedlikeholdsprosjekter i år.

Borettslagets økonomi er relativt sunn, og vi drifter foreløpig i tråd med budsjett. Fortløpende kostnader håndteres innenfor rammene av dagens felleskostnader, men større prosjekter vil potensielt kreve enten økning i felleskostnader eller opptak av lån.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift med kun løpende vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**505 691**	**549 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 526 363	2 785 416
Fradrag kjøpesum anl.midler			-13 125
Økning annen langsiktig gjeld		0	8 100
Reduksjon annen langsiktig gjeld		-3 150	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-854 912	-976 410
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 476 150	-1 848 066
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**192 151**	**-44 085**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**697 842**	**505 691**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 028 945	756 148
Kortsiktig gjeld	-331 103	-250 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**697 842**	**505 691**

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 209 048	2 131 176	2 280 000	2 129 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 348	2 547 242	2 561 000	2 539 000
Ladeinntekter EL-bil		44 336	21 531	30 000	30 000
Andre inntekter	3	93 907	91 684	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 840 639**	**4 791 633**	**4 931 000**	**4 758 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 072	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-78 525	-75 000	-75 000	-82 500
Revisjonshonorar	6	-6 585	-7 837	-3 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 220	-79 140	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-90 984	-10 038	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-229 018	-480 708	-230 000	-317 000
Forsikringer		-170 509	-221 494	-232 500	-203 000
Kommunale avgifter	9	-337 813	-292 355	-339 770	-377 588
Energi/fyring	10	-503 367	-561 780	-505 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 648	-117 648	-117 648	-122 000
Andre driftskostnader	11	-100 256	-152 059	-90 800	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 728 997**	**-2 008 634**	**-1 703 793**	**-1 823 088**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 111 642**	**2 782 999**	**3 227 207**	**2 934 912**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 476 150	1 848 066	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 587 792**	**4 631 065**	**3 227 207**	**2 934 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 146	25 238	0	0
Finanskostnader	13	-2 088 574	-1 870 887	-2 124 000	-2 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 061 428**	**-1 845 649**	**-2 124 000**	**-2 009 000**
ÅRSRESULTAT		**3 526 363**	**2 785 416**	**1 103 207**	**925 912**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 526 363	2 785 416		

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 357 125	73 357 125
Tomt		14 506 000	14 506 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 863 125**	**87 863 125**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-34 602
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 679	52 645
Forskuddsbetalte kostnader		167 917	224 766
Andre kortsiktige fordringer	15	45 621	36 597
Driftskonto OBOS-banken		743 891	445 717
Driftskonto OBOS-banken II		10 139	10 084
Sparekonto OBOS-banken		21 698	20 941
SUM OMLØPSMIDLER		**1 028 945**	**756 148**
SUM EIENDELER		**88 892 070**	**88 619 273**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 5 000		215 000	215 000
Annen egenkapital	16	16 927 236	13 400 873
SUM EGENKAPITAL		**17 142 236**	**13 615 873**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 021 181	36 352 243
Borettsinnskudd	18	38 340 000	38 340 000
Annen langsiktig gjeld	19	57 550	60 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 418 731**	**74 752 943**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 703	63 088
Leverandørgjeld		91 064	124 610
Påløpte renter		171 770	32 443
Påløpte avdrag		37 566	30 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		**331 103**	**250 457**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 892 070**	**88 619 273**
Pantstillelse	20	96 600 000	96 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Julia Fredrika Alopaeus /s/ Hans Marius Haraldsen /s/ Hanne Mathisen /s/

Charlotte Gårdsvold Lorenzen /s/

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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 555 428
Balkonglån	228 228
Garasje	219 200
Garasje	-1 400
Fjernvarme	374 244
Internett	117 648
Kapitalkostnader på IN-lån	2 165 304
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 744
Overført til kapitalkostnader	-2 209 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 493 348**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert næring for 2024	71 507
Nøkler	2 500
Utleie	19 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 907**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 072
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 072**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 78 525.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 135
Ødegård og Lund AS, tilstandsanalyse av garasje og bodtak under garasje	-62 500
Eurofins Radonlab AS, sporfilmradonmåling med analyse og rapport	-1 349
SUM KONSULENTHONORAR	**-90 984**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 564
Drift/vedlikehold VVS	-44 984
Drift/vedlikehold elektro	-18 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 971
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 187
Kostnader dugnader	-185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 018**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-202 053
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-337 813**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-133 080
Fjernvarme	-370 287
SUM ENERGI / FYRING	**-503 367**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 788
Vaktmestertjenester	-38 295
Renhold ved firmaer	-34 376
Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.)	-12 905
Andre kontorkostnader	-1 031
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 335
Velferdskostnader	-5 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-100 256**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 861
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 108
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 177
SUM FINANSINNTEKTER	**27 146**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (garasjelån)	-329 942
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån)	-1 700 738
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (balkonglån)	-37 574
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-20 292
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 088 574**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	73 284 000
Tilgang 2022 (kjøp av ladestasjoner i garasjeanlegg)	60 000
Tilgang 2023 (kjøp av ladestasjon i garasjeanlegg)	13 125
SUM BYGNINGER	**73 357 125**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.231/bnr.22
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	1 778
Avsatt garasjeinntekter 2024, som ikke er blitt fakturert	11 400
Kredinota OBOS Eiendomsforvaltning AS IN-adm.gebyr	8 537
Avsatt utfakturert Xania Eiendom AS, og Zia Ur-Rehman (næring)	23 906
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**45 621**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 911 496
Egenkapital fra IN tidligere	10 145 572
Egenkapital fra IN 2023	2 476 150
Reduksjon EK fra IN	-1 605 982
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**16 927 236**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (Garasjelån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	581 821	
Nedbetalt i år	85 000	
		-5 333 179
Handelsbanken (Balkonglån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2019	-1 779 412	
Nedbetalt tidligere	1 095 609	
Nedbetalt i år	174 488	
		-509 315
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	139 902	
Nedbetalt i år	87 114	
		-272 984
Handelsbanken (IN-lån)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2016	-43 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 414 265	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	508 310	
Nedbetalt tidligere, IN	10 145 572	
Nedbetalt i år, IN	2 476 150	
		-26 905 703
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 021 181**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-38 340 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-38 340 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-57 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-57 550**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 340 000
Pantelån	33 021 181
Påløpte avdrag	37 566
Beregnede IN-forpliktelser	11 015 740
TOTALT	**82 414 487**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 357 125
Tomt	14 506 000
TOTALT	**87 863 125**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 5929 **Selskapsnavn:** NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Normannsgata 4 Borettslag

Organisasjonsnummer: 990567816
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. april kl. 09:00 til 22. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skaråa fra Obos foreslås valgt som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innstilles på at Irmelin Stødle signerer protokoll.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78.525

Styrets innstilling
Styret foreslår en årlig regulering av styrehonorar tilsvarende KPI-indeks.

I fjor ble kr. 75.000 vedtatt av generalforsamling. KPI indeks for 2023 var 4,70%,

Styret innstiller derfor på kr. 78.525.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 78.525.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal på årets generalforsamling velges følgende:

- Styreleder
- 3 Styremedlemmer
- 2 Varemedlemmer

Innstilling
Styreleder: Julia Alopeus

Styremedlem: Annette Eggan Laskemoen (ny)

Styremedlem: Hanne Mathisen (ny)

Styremedlem: Charlotte Lorenzen (ny)

Vara: Marius Haraldsen (gjenvalg)

Vara: David Sidi John Bakke (gjenvalg)

Styret har brukt tid på å vurdere hvem som kan være mulige kandidater for å skape et dynamisk og velfungerende styre og har blant annet sett på både ulik kompetanse, motivasjon og bo-ansiennitet. Vi har ønsket å sikre en best mulig kontinuitet i kombinasjon med nye blikk og frisk energi. Ut fra nåværende styrets kjennskap og tidligere erfaring i borettslaget mener vi at det er disse kandidatene, med sine kvalifikasjoner, som bør velges for neste periode. Styret vil understreke at det ligger en nøye vurdering bak sammensetningen av det foreslåtte styre. Styret oppfordrer derfor borettslagets medlemmer om å stemme på de foreslåtte kandidater i vår innstilling. Konsekvensen av en annen sammensetning vil medføre at deler av det foreslåtte styret, trekker seg. Styret ser det som viktig å gi denne opplysningen slik at borettslagets medlemmer i forkant av avstemmingen er klar over konsekvensen av å legge opp til en annen sammensetning.

Foran dette årsmøte har vi en situasjon hvor nåværende styreleder går av, og der to av styrets medlemmer trekker seg fra vervet. Marie og Jannik har begge meldt fra at de ønsker å tre ut av styret. Begrunnelsen er endret jobbsituasjon, og behov for å bruke tid og ressurser på andre ting. Styret har derfor vært i kontakt med flere aktuelle kandidater for å sikre en best mulig sammensetning for et nytt styre i neste periode.

Vi er derfor glade for å kunne presentere en innstilling som representerer en fin kombinasjon av nye og mer erfarne styremedlemmer. Styrets vurdering er at vi gjennom denne innstillingen sikrer kontinuitet i styrearbeidet, samt en god sammensetning av ulik erfaring og kompetanse som vi mener vil komme borettslaget til gode i neste periode. Styret har også sett det som viktig med en sammensetning som legger til rette for et godt samarbeidsklima internt mellom medlemmene i det nye styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julia Alopeus (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julia Alopeus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Eggan Laskemoen (16 stemmer)
Charlotte Lorentzen (17 stemmer)
Hanne Mathisen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Johnsen
Anette Eggan Laskemoen
Charlotte Lorentzen
Hanne Mathisen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
David Sidi John Bakke (17 stemmer)
Marius Haraldsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
David Sidi John Bakke
Marius Haraldsen

Protokollen signeres av:
Møteleder: *Eirik Skarå /s/*
Protokollvitne: *Irmelin Stødle /s/*

Transaksjon 09222115557515853260 Signert ES, IS

Ved valgene på generalforsamlingen (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Julia Alopaeus	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Anette Eggan Laskemoen	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Charlotte G Lorenzen	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Hanne Mathisen	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026
Varamedlem	David Sidi John Bakke	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026
Varamedlem	Hans Marius Haraldsen	Normannsgata 4 0655 Oslo	2024-2026

Transaksjon 09222115557515853260 Signert ES, IS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5929

Normannsgata 4 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Normannsgata 4 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5929

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Normannsgata 4 Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Skaråa fra Obos foreslås valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Det innstilles på at Irmelin Stødle signerer protokoll.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78.525

Styrets innstilling

Styret foreslår en årlig regulering av styrehonorar tilsvarende KPI-indeks.

I fjor ble kr. 75.000 vedtatt av generalforsamling. KPI indeks for 2023 var 4,70%,

Styret innstiller derfor på kr. 78.525.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 78.525.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årets generalforsamling velges følgende:

- Styreleder
- 3 Styremedlemmer
- 2 Varemedlemmer

Innstilling

Styret har brukt tid på å vurdere hvem som kan være mulige kandidater for å skape et dynamisk og velfungerende styre og har blant annet sett på både ulik kompetanse, motivasjon og bo-ansiennitet. Vi har ønsket å sikre en best mulig kontinuitet i kombinasjon med nye blikk og frisk energi. Ut fra nåværende styrets kjennskap og tidligere erfaring i borettslaget mener vi at det er disse kandidatene, med sine kvalifikasjoner, som bør velges for neste periode. Styret vil understreke at det ligger en nøye vurdering bak sammensetningen av det foreslåtte styre. Styret oppfordrer derfor borettslagets medlemmer om å stemme på de foreslåtte

kandidater i vår innstilling. Konsekvensen av en annen sammensetning vil medføre at deler av det foreslåtte styret, trekker seg. Styret ser det som viktig å gi denne opplysningen slik at borettslagets medlemmer i forkant av avstemmingen er klar over konsekvensen av å legge opp til en annen sammensetning.

Foran dette årsmøte har vi en situasjon hvor nåværende styreleder går av, og der to av styrets medlemmer trekker seg fra vervet. Marie og Jannik har begge meldt fra at de ønsker å tre ut av styret. Begrunnelsen er endret jobbsituasjon, og behov for å bruke tid og ressurser på andre ting. Styret har derfor vært i kontakt med flere aktuelle kandidater for å sikre en best mulig sammensetning for et nytt styre i neste periode.

Vi er derfor glade for å kunne presentere en innstilling som representerer en fin kombinasjon av nye og mer erfarne styremedlemmer. Styrets vurdering er at vi gjennom denne innstillingen sikrer kontinuitet i styrearbeidet, samt en god sammensetning av ulik erfaring og kompetanse som vi mener vil komme borettslaget til gode i neste periode. Styret har også sett det som viktig med en sammensetning som legger til rette for et godt samarbeidsklima internt mellom medlemmene i det nye styret.

Roller og kandidater

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

- Julia Alopeus

  Har vært styremedlem i 2 år med hovedansvar for økonomi i hele perioden, i tillegg til sin andel av øvrige oppgaver som er tillagt styret. Julia har mange års jobberfaring innen prosjektledelse. Hun har også tidligere erfaring fra styreverv i fagforening og ulike frivillige organisasjoner. Hun har uttrykt ønske om å fortsatt bidra i neste periode som styreleder. Julia har et engasjement for ulike saker i borettslaget og anses å ha den nødvendige innsikt og erfaring som trengs for å fylle rollen som styreleder i kommende periode. For borettslaget vil det være viktig å sikre kontinuitet i styret, ved at pågående saker følges opp og at styret oppgaver videreføres i tråd med budsjett og årsplaner. Julia er motivert og klar for oppgaven som styreleder forutsatt at sammensetning av det nye styret blir i tråd med denne innstilling.

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

- Anette Eggan Laskemoen

  Anette har bred erfaring fra tidligere styreverv og er i dag aktiv i styrene i Vålerenga vel og Gamlebyen beboerforening. Hun har tidligere vært styreleder i to bygårder i nærområdet parallelt med disse verv. Hun vil, slik vi ser det, utgjøre en betydelig ressurs for borettslaget i årene som kommer, og vil være et etterlengtet tilskudd til vårt styre. Hun har signalisert at hun har som intensjon å bli boende i blokken i mange år fremover. Anette brenner for et godt og levende bomiljø og vil tilføre det nye styret kjærkommen erfaring og kunnskap fra tilsvarende arbeid.
- Charlotte Lorentzen

  Charlotte har også prosjekterfaring gjennom sitt arbeid, og er vant til å ha mange baller i luften samtidig. Hun tenker at dette kan være en god erfaring å ta med seg inn i styreverv i borettslaget. Har bodd i blokka i mange år, og trives godt. Charlotte er motivert og ønsker å bidra til fellesskapet som nytt styremedlem i det foreslåtte styre. Hennes ønske er blant annet å fortsette arbeidet med uteområder og takterrassen for å gjøre fellesområdene trivelig for alle i blokka.
- Hanne Mathisen

  Hanne har bodd i blokka noen år, og stiller til valg som nytt styremedlem. Hun har erfaring som logistikk- og arrangementsansvarlig, samt prosjekt- og teamledererfaring gjennom arbeidet sitt. Gjennom jobben sin som

IT-konsulent har Hanne kunnskap som kan være nyttig i styrearbeidet, der en del av den daglige forvaltning skjer gjennom ulike IT-systemer og nettløsninger. Hanne er motivert for å bidra til fellesskapet og inngå i samarbeidet med de andre foreslåtte kandidatene.

- Petter Johnsen

  Etter 14 år som en del av vårt borettslag, ønsker jeg å stille til valg for styret. Med min lange tilknytning til borettslaget og erfaring fra tidligere styrearbeid, har jeg både tid, dedikasjon og kunnskap til å bidra til fellesskapets beste. Jeg ønsker å styrke bofellesskapet vårt og gjøre det til et grønnere og hyggeligere sted å bo. Jeg er praktisk anlagt og har tidligere jobbet med takterrassen og bakgården, og jeg ønsker å friske opp disse områdene gjennom kostnadseffektive løsninger; for eksempel ved å søke grønne midler fra Oslo kommune. Mitt fokus vil også være å finne måter å spare kostnader på, slik at vi kan opprettholde en sunn økonomi samtidig som vi forbedrer vårt borettslag. Jeg vektlegger personlig frihet og fleksibilitet, og mener det skal være frivillig å delta på for eksempel dugnader. Mitt mål er å styrke fellesskapsånden og sørge for at vi alle kan trives og nyte godt av vårt borettslag. Jeg ser frem til å kunne bidra til å gjøre en positiv forskjell for oss alle.

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

- David Sidi John Bakke
- Marius Haraldsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irmelin Stødle	Normannsgata 4
Styremedlem	Julia Alopaeus	Normannsgata 4
Styremedlem	Marie Karlsrud	Normannsgata 4
Styremedlem	Jannik A Ildhusøy Weum	Normannsgata 4
Varamedlem	David Sidi John Bakke	Normannsgata 4
Varamedlem	Hans Marius Haraldsen	Normannsgata 4

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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

Generelle opplysninger om Normannsgata 4 Borettslag
Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.
Normannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990567816, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 22

Borettslaget 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.

Normannsgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Ved årsmøte 2023 stilte 3 av 4 medlemmer i styret til gjenvalg.1 varamedlem gikk inn som styremedlem og styret ble supplert med et nytt varamedlem. I dag består styret av 4 medlemmer og 2 vara, alle bosatt i Normannsgata. Det har ikke vært utskiftninger i styret siden årsmøte 2023.

Styret har etablert en god intern fordeling av oppgaver og hatt en arbeidsform som har fungert godt i perioden. Vi har håndtert løpende driftsoppgaver og henvendelser, og har i jobbet med å etablere rutinebeskrivelser for styrets ansvar og arbeid i ulike saker. Styret har digitalisert og etablert faste avtaler med ulike samarbeidspartnere for løpende service/vedlikehold, og sikret at disse har en pris og kvalitet i tråd med borettslagets behov.
Styret har møttes jevnlig og har avholdt 11 styremøter i perioden, i tillegg til budsjett og regnskapsmøte.

Vibbo
Styret har siden forrige årsmøte jobbet videre med å etablere Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboere. Dette har vi i stor grad oppnådd. Vibbo skal også brukes for kommunikasjon mellom beboere, f.eks. oppslagsfunksjon og nabovarsling/nabohjelp.
Borettslagets tidligere nettside vil fortsatt være «hvilende», og besøk til denne siden loses videre til Vibbo. Målet er å stenge denne nettsiden på sikt.

Fellesareraler
Styret har løpende håndtert behov for vedlikehold og annen opprydning i bygget, så som fjerning av tagging, vask av garasjen, rydding av fellesarealer og i teknisk rom. Dette er et kontinuerlig arbeid og særlig opprydning i fellesarealer er en gjentagende utfordring. Hensetting av gjenstander/søppel i fellesarealer medfører ekstra kostnader for fellesskapet ved fjerning. Styret minner alle om å følge husordensreglene og ikke sette fra seg uvedkommende gjenstander i fellesarealer uten etter avtale med styret.

Vaktmestertjenester
Styret har serviceavtale og et godt samarbeid med Komplett drift AS som ivaretar vaktmesteroppgaver for borettslaget. De er i tillegg behjelpelig med ekstra tjenester, som bortkjøring av avfall etter dugnad, juletre til jul, høytrykksspyling av uteområder/garasje og småreparasjoner i bygget. Komplett AS har også et nettverk av andre fagpersoner borettslaget kan benytte ved behov for faglige råd og/eller utbedringer.

Bygning
En tilbakevendende lekkasje i bod-området har medført behov for å frigjøre areal for å begrense skadeomfang og kunne gjøre nødvendige utbedringer. Det ble derfor vedtatt en ombygging/omfordeling av bodene i forrige periode. Styret benytter her samme firma som har vært engasjert i saken tidligere.
Det er videre avdekket saltutslag og fuktighet i konstruksjonen/etasjeskiller mellom garasje og boder, og styret har igangsatt arbeid med å kartlegge årsak og behov for eventuelle tiltak og utbedringer. Fagpersoner er koblet inn og det er tatt prøver av betongen. Styret vil følge opp dette arbeidet i kommende periode.
Styret har vedtatt å ta i bruk Obos vedlikeholds- og bærekrafts modul for å systematisere og digitalisere en nødvendig oversikt over tilstand på bygning og installasjoner. Dette vil forenkle arbeid med vedlikeholdsplaner og iverksetting av nødvendige tiltak i fremtiden, samt sikre kontinuitet i dette arbeidet.

Utbedringer:
Trappegang:
Forrige periode hadde vi utfordringer med fuktighet og kondens i trappegang. Lange kuldeperioder gjorde også heisen ustabil. Det ble derfor i høst installert ekstra varmeovner i trappegang for å holde temperaturen mer stabil gjennom vinteren som et forebyggende tiltak.
Garasjeport:
Etter årlig service ble det avdekket skader og feil på byggets garasjeport, blant annet lekkasje i portens motor. Kostnadsanslag for reparasjoner lå tett opp til hva vi måtte gi for en ny port og styret vedtok derfor å bytte ut porten. Dette gjorde at vi samtidig kunne installere elektronisk åpnersystem for ny port, som gjorde fysiske portåpnere overflødig. Dette ga en stor gevinst for styret, da det gjør arbeidet med å holde oversikt og styring av tilgang til garasjeporten enklere og mer effektiv.

Garasjen
Det er styret som administrerer utleie av parkeringsplassene i garasjen, og det annonseres aktivt for å fylle plasser slik at de fleste plassene til enhver tid er leid ut. Det går noe tregere med utleie av MC-plasser. Plasser leies ut både til interne og eksterne leietakere. Det er også installert eget ladeanlegg i garasjen i tråd med lov og forskrift. Borettslaget har en løpende avtale med MER om levering av strøm og administrasjon av anlegget. Anlegget er tilrettelagt med infrastruktur for videre utbygging ved behov og ble i fjor utvidet med en ekstra ladestasjon. Det er styret som fastsetter pris per Kwh ut fra en løpende vurdering av prisnivå for strøm og nettleie. Det tas et påslag på gjeldende ladepris per Kwh slik at borettslaget sikres noe inntekt fra anlegget, i tillegg til leieinntekter for parkeringsplasser. Inntektene går til å dekke borettslagets kostnader i forbindelse med utvidelse og drift av anlegg og garasje, samt betjening av garasjelån.

Fjernvarmeanlegget
Det gjennomføres årlig service på fjernvarmeanlegget i bygget. Styret får en del henvendelser angående feil/mangler på radiatorer og problemer med varmeregulering o.l. Dette er forhold som krever tilsyn av fagpersoner og medfører kostnader for fellesskapet. Vannkvalitet og luft er to viktige forhold som påvirker anleggets levetid og styret har fått anbefalt å installere en filterstasjon og en vakumpumpe for å forlenge levetiden for anlegget. Filterstasjon ble installert i forrige periode. Styret håndterer selv filterskift som gjøres hvert halvår. Styret vil vurdere installasjon av vakumpumpe neste periode. Ellers er beboere ansvarlig for generelt vedlikehold av egne radiatorer slik det kommer frem av temasiden for radiator på Vibbo.

Helse, miljø og sikkerhet i borettslaget
Borettslaget er pålagt å følge opp HMS og sikkerhet i bygget. Styret har videreført arbeidet med rutiner for internkontroll og benytter i dag en egen modul fra Obos for dette. Internkontroll innebærer at styret skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. HMS-arbeid er et kontinuerlig arbeid. Borettslaget har avtale med Aktiv Brannvern for kontroll av brannslukningsutstyr. I 2023 ble det også utført en kontroll av borettslagets elektriske anlegg, og utbedring av avvik er igangsatt.
Borettslaget har egne temasider for HMS på Vibbo som alle oppfordres til å gjøre seg kjent med. Alle leiligheter fikk også i år utdelt nytt batteri til røykvarsler til jul vedlagt informasjon om brannforebygging/sikkerhet.

Dugnader
Det har vært gjennomført dugnad i mai og september. Da ble svalganger feiet, det ble ryddet i fellesarealer, og plantet i i bakgård og på takterrassen. Det ble gjort en opprydning på takterrassen hvor gamle blomsterkasser ble fjernet, og det ble malt et strøk på pergolaen på takterrassen. Det er ønskelig å fortsette med dugnader to ganger i året – vår og høst. Vi oppfordrer alle til å møte på minst en dugnad i året, det er en fin møteplass og anledning til å bli kjent.

Diverse arbeid og henvendelser
Styret har håndtert henvendelser fra beboerne og samarbeidspartnere fortløpende, og hatt som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig. Ved behov har vi koblet inn forsikringsselskap eller håndverkere for å utbedre feil/skader.
Styret følger også fortløpende opp vedlikehold av byggets ulike installasjoner, så som nøkkelsystem, garasjeport, heis, elektrisk anlegg, ventilasjon, radiatorer, fjernvarmeanlegg mv., og har oppgaver i forbindelse med dette.
Vi har også noe arbeid i forbindelse med ulike skader som oppstår i bygget eller i leilighetene. Dette er skader som meldes forsikringsselskapet og som fortløpende må håndteres.
Styret har også i denne perioden diskutert oppgradering av både takterrasse og bakgård som vi vet har vært oppe på møter tidligere. Det er blant annet ønskelig å skifte ut taket på pergolaen på takterrassen. Vi ønsker at utearealene skal være trivelig og innbydende, men har måttet vurdere det opp mot kostnader og hvor mye midler borettslaget kan, eller skal, bruke til formålet. Enkle grep som beplantning og innkjøp av blomster, blomsterkasser, solsenger eller oppgradering/maling av møbler o.l., anser vi å være innenfor av hva styret kan vedta. I tillegg tror vi at mindre oppgraderinger kan gjennomføres gjennom dugnad. Vi ønsker gjerne innspill til trivselsfremmende tiltak fra dere velkommen.
Større arbeider bør meldes inn som forslag til årsmøte, slik at alle beboere kan være med å avgjøre hva borettslaget skal prioritere å bruke penger på.

Kostnadsøkning
Etter forrige årsmøte la vi bak oss en periode med sterk prisvekst og skyhøye strømpriser, som medførte kostnadsøkning for borettslaget både når det gjelder pris på tjenester, service og reparasjoner, i tillegg til renteoppgang på borettslagets lån. Dette har delvis fortsatt inn i 2024. Prisveksten har nå avtatt noe og strømprisene er mer stabilisert. Styret økte felleskostnadene i tråd med forventede kostnader i forrige periode, men satt samtidig ned beløp for innkreving av fjernvarme.
I fjor hadde vi også noe uventede kostnader som følge av en relativt stor reparasjon av heisen, samt at garasjeporten ble skiftet ut. Styret følger med på utviklingen. Per i dag er det utsikter til at prisveksten vil fortsette å avta og at renten etter hvert gradvis skal ned. Styret vurderer løpende borettslagets kostnader og nivå på felleskostnader for å opprettholde en sunn økonomi fremover.
Styrets vurdering er at vi per i dag har en relativt sunn økonomi hvor fortløpende kostnader kan håndteres og vi drifter foreløpig i tråd med budsjett. Ut fra dagens situasjon vurderer vi likevel at det ikke vil være rom for å igangsette større prosjekter i kommende periode, uten at felleskostnadene øker eller at det må opptas lån. Styret ønsker å prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer og har per i dag ingen planer om større prosjekter for borettslaget i neste periode.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er krevet inn mer i kapitalkostnader enn budsjettert. Det skyldes at renten på IN-lånet har steget mer enn budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånene har økt mer enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230.000] til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata 4 Borettslag.

Lån
Normannsgata 4 Borettslag har fire lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% % økning av felleskostnadene, mens fjernvarme er redusert med 32% fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: P1E66-ICLAB-S3W2C-X27N7-MPLP3-PZ272

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1E66-ICLAB-S3W2C-X27N7-MPLP3-PZ272

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**549 776**	**436 390**	**549 776**	**505 691**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 785 416	1 390 222	1 248 990	1 103 207
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-13 125	-60 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 848 066	-488 221	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-976 410	-1 225 115	-1 121 000	-906 000
Økning annen langsiktig gjeld		8 100	0	0	0
Red. annen langs. gjeld		0	-3 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-44 085**	**113 386**	**127 990**	**197 207**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**505 691**	**549 776**	**677 766**	**702 898**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

		818
Omløpsmidler	756 148	412
	-250	-268
Kortsiktig gjeld	457	636
		549
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**505 691**	**776**

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 131 176	1 762 422	1 964 916	2 280 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 547 242	2 195 787	2 554 084	2 561 000
Ladeinntekter EL-bil		21 531	7 378	0	30 000
Andre inntekter	3	91 684	79 668	50 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 791 633**	**4 045 255**	**4 569 000**	**4 931 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-8 460	-8 460	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 837	-9 652	-10 000	-3 500
Forretningsførerhonorar		-79 140	-76 085	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-10 038	-15 863	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-480 708	-551 638	-313 000	-230 000
Forsikringer		-221 494	-203 119	-217 000	-232 500
Kommunale avgifter	9	-292 355	-245 481	-290 500	-339 770
Energi/fyring	10	-561 780	-582 824	-590 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 648	-205 456	-120 000	-117 648
Andre driftskostnader	11	-152 059	-92 467	-96 050	-90 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 008 634**	**-2 051 045**	**-1 800 010**	**-1 703 793**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 782 999**	**1 994 210**	**2 768 990**	**3 227 207**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 848 066	488 221	0	0

DRIFTSRESULTAT		**4 631 065**	**2 482 431**	**2 768 990**	**3 227 207**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 238	22 405	0	0
Finanskostnader	13	-1 870 887	-1 114 614	-1 520 000	-2 124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 845 649**	**-1 092 209**	**-1 520 000**	**-2 124 000**
ÅRSRESULTAT		**2 785 416**	**1 390 222**	**1 248 990**	**1 103 207**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 785 416	1 390 222		

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 357 125	73 344 000
Tomt		14 506 000	14 506 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 863 125**	**87 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 043	4 047
Kundefordringer	15	0	34 602
Forskuddsbetalte kostnader		224 766	194 802
Andre kortsiktige fordringer	16	36 597	58 508
Driftskonto OBOS-banken		445 717	496 034
Driftskonto OBOS-banken II		10 084	10 029
Sparekonto OBOS-banken		20 941	20 390
SUM OMLØPSMIDLER		**756 148**	**818 412**
SUM EIENDELER		**88 619 273**	**88 668 412**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			

Innskutt egenkapital 43 * 5 000		215 000	215 000
Annen egenkapital	17	13 400 873	10 615 457
SUM EGENKAPITAL		**13 615 873**	**10 830 457**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 352 243	39 176 719
Borettsinnskudd	19	38 340 000	38 340 000
Annen langsiktig gjeld	20	60 700	52 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 752 943**	**77 569 319**

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		63 088	59 135
Leverandørgjeld		124 610	153 629
Påløpte renter		32 443	24 095
Påløpte avdrag		30 316	31 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		**250 457**	**268 636**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 619 273**	**88 668 412**
Pantstillelse	21	96 600 000	96 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Irmelin Stødle /s/ Julia Alopaeus /s/ Marie Karlsrud /s/

Jannik A Ildhusøy Weum /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	1 414
Felleskostnader	032
Balkonglån	218 322
Garasje	283 200
Fjernvarme	549 288
Tv/ internett	117 648
MC-plass	23 400
Eiendomsskatt	1 052

	2 068
Kapitalkostnader på IN-lån	086
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	63 090
	-2 131
Overført til kapitalkostnader	176
	2 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**942**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-36 300
MC-plass	-23 400
	2 547
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**242**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	76 609
Nøkler	1 000
Nettinnbetalinger	1 500
Utleie	12 575
SUM ANDRE INNTEKTER	**91 684**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 038
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 038**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 514

	-151
Drift/vedlikehold VVS	696
Drift/vedlikehold elektro	-54 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 261
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 428
	-100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	152
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 773
	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**708**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 052
	-166
Vann- og avløpsavgift	752
	-124
Renovasjonsavgift	551
	-292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**355**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

	-144
Elektrisk energi	865
	-416
Fjernvarme	915
	-561
SUM ENERGI / FYRING	**780**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 348
Lyspærer og sikringer	-9 570
Vaktmestertjenester	-37 260
Renhold ved firmaer	-32 834
Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.)	-13 646
Andre kontorkostnader	-1 338
Kontingenter	-2 900
Gaver	-595
Bank- og kortgebyr	-2 908
Velferdskostnader	-5 999
Konstaterte tap	-59
Avsetning tap på fordringer	-34 602

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 059**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	945
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 078
SUM FINANSINNTEKTER	**25 238**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

	-275
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (garasjelån)	479
	-1 535
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån)	280
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (balkonglån)	-40 070
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 459
Renter på leverandørgjeld	-599
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 870 887**

NOTE: 14
BYGNINGER

	73 284
Kostpris/bokført verdi 2008	000
Tilgang 2022 (kjøp av ladestasjoner i garasjeanlegg)	60 000
Tilgang i år (kjøp av ladestasjon i garasjeanlegg)	13 125
SUM BYGNINGER	**73 357 125**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.231/bnr.22
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	34 602
Tap på krav	-34 602
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 311
Avsatt utfakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	25 286
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 597**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 295 393
Egenkapital fra IN tidligere	8 297 506
Egenkapital fra IN 2023	1 848 066
Reduksjon EK fra IN	-1 040 092
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**13 400 873**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (Garasjelån)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	478 590	
Nedbetalt i år	103 231	
		-5 418 179

Handelsbanken (Balkonglån)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 779 412	
Nedbetalt tidligere	911 386	
Nedbetalt i år	184 223	
		-683 803

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,39 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	46 842	
Nedbetalt i år	93 060	

		-360 098
Handelsbanken (IN-lån)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2016	-43 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 818 369	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	595 896	
Nedbetalt tidligere, IN	8 297 506	
Nedbetalt i år, IN	1 848 066	
		-29 890 163
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 352 243**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

	-38 340
Opprinnelig 2008	000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-38 340 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-60 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-60 700**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	38 340
Borettsinnskudd	000
	36 352
Pantelån	243
Påløpte avdrag	30 316
	9 105
Beregnede IN-forpliktelser	480
	83 828
TOTALT	**039**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	73 357
Bygninger	125
	14 506
Tomt	000
	87 863
TOTALT	**125**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88914601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppgradering takterrasse	
2018	Balkongutbygging	
2012	Oppgradert svalganger og trapper	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.24
Selskapsnummer: 5929 **Selskapsnavn:** Normannsgata 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå fra Obos foreslås valgt som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Det innstilles på at Irmelin Stødle signerer protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 78.525.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Julia Alopeus

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anette Eggan Laskemoen

☐ Charlotte Lorentzen

☐ Hanne Mathisen

☐ Petter Johnsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ David Sidi John Bakke

☐ Marius Haraldsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret 25.05.2016

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Normannsgata 4 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

(2) Fysiske personer og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan ikke nekte godkjenning når det ellers ikke er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

§ 5. BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Borettslaget skal tillate fremleie i den grad loven tillater det.

§ 6 PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil 50.000,- i hver andel for skyldig husleie.

§ 6. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og styreleder velges for et tidsrom av 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

- gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av styret.

§ 9. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegneprotokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på hos foretningsfører.

§ 13. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med

minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent adresse innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

§ 16. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.

§ 16. GARASJEANLEGG

(1) Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseierne i borettslaget. Leieretten følger den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne. Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste. Ventelisten skal bygge på ansinitetsprinsippet.

(2) Leietakerenes oppsigelsestid for garasjeplassene er 3-tre-mnd med mindre andelen selges til ny eier som ikke ønsker å tre inn i leieforholdet. Ny eier kan da ikke senere kreve garasjeplassen tilbake. Styret kan også godkjenne en kortere oppsigelsestid dersom øvrige andelseiere står på venteliste for plass.

(3) Garasjeplassene kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.

(4) Prisliste for leie av garasjeplassene blir til enhver tid fastsatt av borettslagets styre.

(5) Leietageren må rette seg etter de husordensregler som til enhver tid gjøres gjeldende for bygningene m/garasjeanlegg. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som oppbevaringsplass eller verksted eller til mekking, men er kun til parkering av 1 stk. motorisert kjøretøy.

§17 – KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER
Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Normannsgata 4 borettslag

Å skape og bevare et hyggelig bomiljø er alles ansvar

HUSORDENSREGLER

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. For å skape best mulig boforhold, skal alle å følge husordensreglene. Vesentlige brudd på husordensregler kan føre til oppsigelse av boretten og all godkjennelse til framleie.

§1 Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av de som gis adgang til leiligheten. Andelseier er pliktig til å sette leietager inn i husordensreglene.
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret. Husk at lojal oppfølging av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 Fellesarealer

Private gjenstander skal ikke oppbevares utenfor bodene, på gårdsplass, trappe-oppganger, korridorer, svalgang, takterrasse, garasje og øvrig fellesareal. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Svalgangen er også rømningsvei, den skal holdes ryddig med fri gangpassasje.

Kostnadene for bortkjøring av hensatt løsøre i fellesområdene belastes andelseieren som har satt løsøret fra seg, eller bærer ansvaret for dette jmfr. §1.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere (se oppslag på søppelrom), disse må lukkes etter bruk for å holde skadedyr unna. Pappesker brettes pent sammen og legges i papirbeholdere. Følg for øvrig anvisninger/oppslag om sortering av søppel. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Det er ikke tillatt å legge søppel andre steder enn i beholderne.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Søppel, reklamemateriell, sigarettstumper, dyreekskrementer og lignende er å betrakte som forurensning.

Brannfare. Bruk av åpen ild på fellesområdene er forbudt. Kullgrill er ikke tillatt.

Lydforurensning. Det er ikke tillatt å spille musikk på fellesområdene, med mindre det er inngått avtale med styret. Unntak fra regelen kan for eksempel være en forhåndsvarslet begivenhet. Vis hensyn.

Røyking. Tillates kun inne i den enkelte leilighet og på takterrassen, og under forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre. Røyking, bruk av elektriske sigaretter og liknende tillates ikke på øvrige fellesarealer og på leilighetenes balkonger av hensyn til øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på noen av borettslagets fellesområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å sette opp/montere skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Dørpumper skal ikke kobles fra. Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.

§3 Boder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§4 Indre orden

Den enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin andel, og for at alle som ellers gis adgang til leiligheten eller gården ikke volder ubehag, ulempe eller skade for de øvrige beboere.
Eierne plikter til enhver tid å holde sine andeler i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen andel og tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§5 Dyrehold

Eier plikter å holde husordensreglene. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre sitt fornøden i bakgården.
Eier skal til enhver tid holde tilsyn med kjæledyr som befinner seg på takterrassen eller i andre fellesområder, som gårdsrommet eller garasjen (og sørge for at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere). Kjæledyr kan ikke være på fellesområdene uten tilsyn.

§6 Nattero m.v.

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningene (lørdag, søndag og helligdager til kl 09). Det betyr at støyende aktiviteter i forbindelse oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom.
Fester varsles i god tid på oppslagstavle. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Heller ikke å spille musikk som kan sjenere andre på grunn av volumet, eksempelvis med åpen dør eller vindu. Vis hensyn!

§7 Parkering

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og kun for de som har inngått leieavtale med borettslaget. Gjester henvises til gateparkering.
Sykler skal settes i sykkelstativ i garasjen eller oppbevares i eierens kjellerbod.
Garasjeanlegget skal holdes ryddig.

Garasjen er kun for parkering av kjøretøyer, oppbevaring av løsøre er forbudt.

Mekking og verksted arbeid er ikke tillatt.

§8 Dugnad

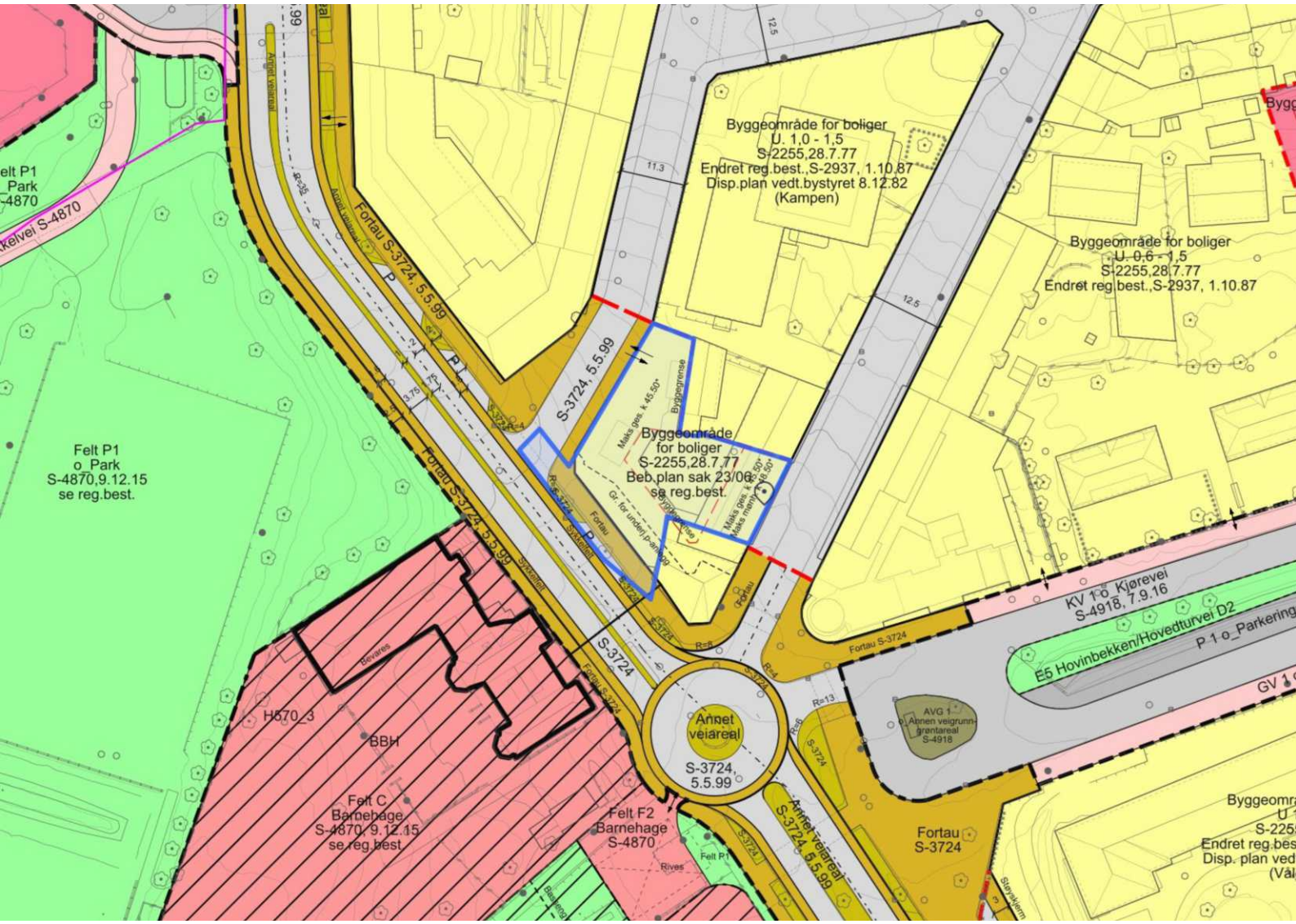
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte andeler til å delta.
Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i borettslaget.

§9 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som følge av brudd på husordensreglene.
Andelseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis andelseier ikke selv bor i leiligheten, plikter andelseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for Andelseiers regning.

Gjentatte brudd på husordensreglene er grunnlag for opphør av boforholdet i borettslaget.


Byggeområde for boliger
U. 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U. 0,6 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937, 1.10.87
Byggeområde
for boliger
S-2255,28.7.77
Beb.plan sak 23/06
se reg.best.
Byggegrense
Maks ges. k.45.50°
Maks møne k.49.50°
Gr. for underj.parkering
Fortau S-3724, 5.5.99
S-3724, 5.5.99
Fortau S-3724
Annet veiareal
S-3724, 5.5.99
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Fortau S-3724
Felt P1
o_Park
S-4870,9.12.15
se reg.best.
Felt C
Barnehage
S-4870, 9.12.15
se reg.best
Felt F2
Barnehage
S-4870
H570_3
BBH
Bevares
Rives
KV 1 o_Kjørevei
S-4918, 7.9.16
E5 Hovinbekken/Hovedturvei D2
P 1 o_Parkering
AVG 1
Annen veigrunn-grentareal
S-4918
Fortau
S-3724
Annet veiareal
S-3724,
5.5.99
Felt P1
Park
S-4870
Kjørevei S-4870
Annet veiareal
Fortau S-3724
Fortau
Fortau S-3724
Fortau S-3724
Fortau S-3724

Oslo

2306

ÅKEBERGVEIEN 62 OG NORMANNSGATA 2 OG 4.Alt.1. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 231, bnr. 22 335 og 336

2306 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200406386

Vedtaksdato: 15.02.2006
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, 200406386

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ÅKEBERGVEIEN 62, NORMANNSGATA 2 OG 4, ALT. 1

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200406386, datert 24.02.2005.

§ 2. Formål
Planområdet skal bebygges med boliger i henhold til reguleringsplan av 28.07.1977 (S-2255 Soneplanen), men det tillates forretning i sokkeletasje mot Åkebergveien.

§ 3. Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor regulert formålsgrense mot Brinken, Åkebergveien og Normannsgata og innenfor vist byggegrense og med høyder som angitt på plankartet. Mindre påbygg i form av heis/ trappehus til felles takterrasse kan tillates over de maksimale angitte høyder.

Svalganger, ett trapperom og en heis kan ligge utenfor byggegrensen. På takterrassen kan det tillates solskjerming i form av pergola og lignende med tak over de angitte maksimale høyder.

§ 4. Utforming
Bebyggelsen skal gjennom volum, materialbruk og farger utformes slik at det oppnås en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse.

Mindre påbygg i form av heis/ trappehus til felles takterrasse samt pergola og lignende på takterrassen, må integreres i den arkitektoniske utformingen.

Sokkeletasjen mot Brinken og Åkebergveien skal spesielt bearbeides for å gi liv til gateplan.

§ 5. Leilighetsfordeling
Det skal være med minimum 35% 3-roms leiligheter eller større. Ettroms leiligheter tillates ikke.

§ 6. Uteareal:
Det skal anlegges utearealer med gode kvaliteter på minimum 10 m^2 pr. leilighet. Det skal anlegges et takterrasseanlegg med et eget avgrenset område for barn og med direkte atkomst fra trapp og heis som skal være felles for de tre eiendommene.

§ 7. Atkomst:
Planområdet skal ha kjøreatkomst fra Brinken. Bredden på avkjørselen skal være maks. 4.0 meter, og skal anlegges vinkelrett på veien.

§ 8. Parkering:
Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 9. Støy:
Utendørs støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 21.07.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201810748-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Priscila Dominguez	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 4 - ÅKEBERGVEIEN 60 OG 62	Eiendom:	231/22/0/0
Tiltakshaver:	NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG	Adresse:	Normannsgata 4, 0655 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Normannsgata 4 - Åkebergveien 60 Og 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 39 balkonger, mottatt 17.7.2020.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG, Normannsgata 4, 0655 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norprosjekt AS
Postboks 191 - Lysaker
1325 LYSAKER

Dato: 21.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200605472-55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Birkeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅKEBERGVEIEN 62	Eiendom:	231/22
Tiltakshaver:	Naturbetong AS	Adresse:	Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	Norprosjekt AS	Adresse:	Postboks 191 - Lysaker, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 62

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Naturbetong AS, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO, firmapost@naturbetong.no

notater

vedlegg E18



TEGNINGER SOM BYGGET

prosjekt
BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER

gnr 231 | bnr. 22

adresse
NORMANNSGATA 4/
ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende:
NORPROSJEKT AS
Drammensveien 288
Pb.57, 1327 Lysaker
tel.: +47 900 22 777
post@norprosjekt.no
NO 946351032 MVA

tiltakshaver:
NORMANNSGATA 4 AS

adresse:
Sørkedalsveien 7
0369 Oslo
tel. 22931400
mail firmapost@riksforbelong.no

nr.	revisjon	dato	ktr.
2	justert etter byggetegninger	19.01.09	

tittel
PLAN 4

målestokk 1:200 | ktf tegnet av. | kontrollert

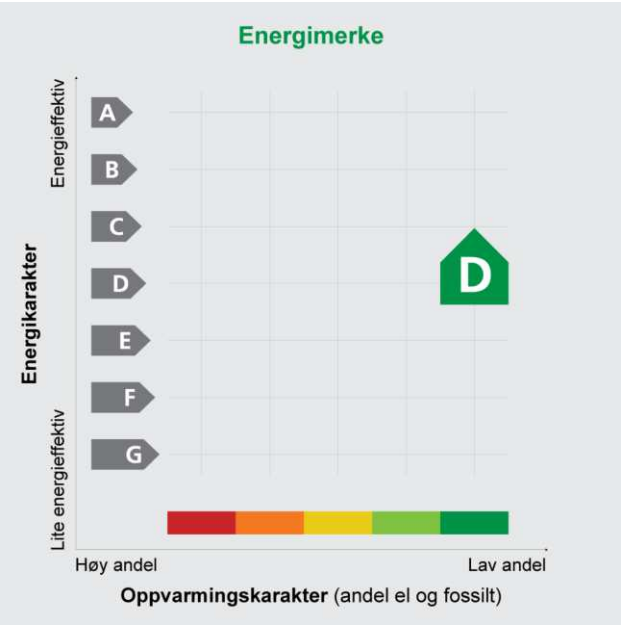
prosjektnr. F 1840

dato 22.02.2012

106.2
tegningsnummer

ENERGIATTEST

Adresse	Normannsgata 4
Postnr	0655
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	130 /
Gnr.	231
Bnr.	22
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1003783
Dato	09.05.2019



Innmeldt av	Kjetil Kraabøl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Normannsgata 4
Postnr/Sted: 0655 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.05.2019 22:21:05
Energimerkenummer: A2019-1003783
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kjetil Kraabøl

Gnr: 231
Bnr: 22
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-23-0073 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3123177/20915645
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 86

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
265137	200	16.3.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	231	22		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
946 161 101	Vector Eiendom AS		

TINGLYST
DAGBOKNR. 265137
16 MARS 2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SB	~~1884~~ 2669		11				21				31			
2	N	110		12				22				32			
3	N	165		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 2944				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2944 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 265137 Tinglyst: 16.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

FOR NORSK ANNSLATE 4 AS IHT. GENERALFULLMAKT
STIG HVINDEN

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Samtykker til seksjonering
Fredrik Pedersen
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

IHUS Eiendomsmegling, avd. Grünerløkka
Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Postboks 2030 Grünerløkka
0505 Oslo
Tlf.: 22 04 [illegible]0
Faks: 22 04 08 48

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Rettet etter avtale med Stig Hvinden
Arne Gjerstad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Rettet etter avtale med Stig Hvinden
Ane Gyrvoten

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [5]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
OSLO, 22/12/06	Stig Hvinden	FORMANNSKAPTE 4 AS IHT GENERALFULLMAKT STIG HVINDEN	

KARTVERK STATENS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

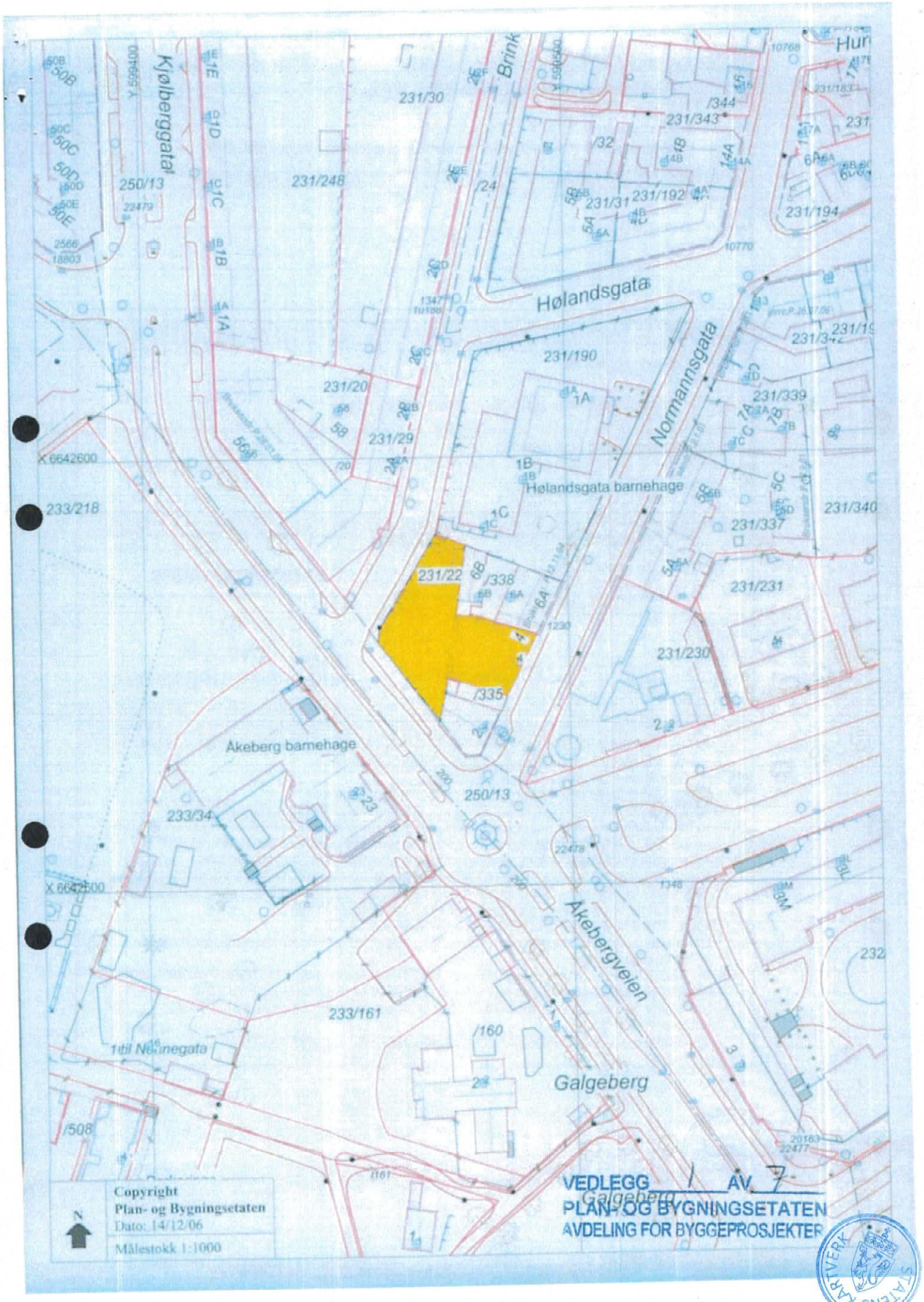
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
231	22		1-3	**i Oslo kommune**

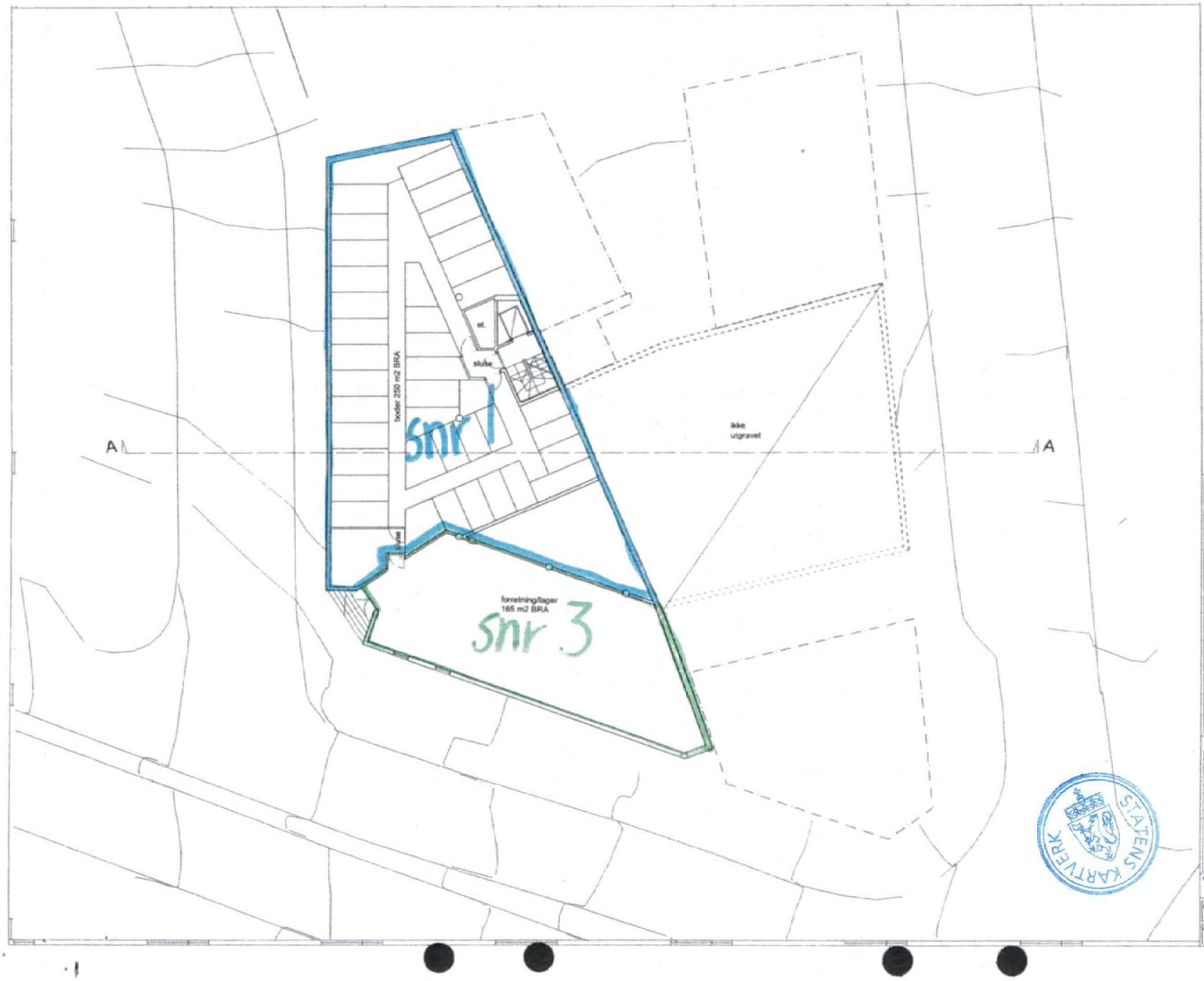
Dato	Underskrift	Stempel
13/3-2007	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

KARTVERK STATENS


Kjølbergata
Brink
Hølandsgata
Normannsgata
Hølandsgata barnehage
Åkeberg barnehage
Åkebergveien
Galgeberg
231/30
231/248
231/344
231/343
231/32
231/192
231/31
231/194
231/190
231/20
231/29
231/339
231/340
231/337
231/231
231/230
231/22
/338
/335
250/13
233/34
233/218
233/161
/160
/508
X 6642600
X 6642500
Copyright
Plan- og Bygningsetaten
Dato: 14/12/06
Målestokk 1:1000
N
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



VEDLEGG 2 AV 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RAMMESØKNAD

BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER

gnr 231 bnr 836 +22

NORMANNSGATE 4/
ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROSJEKT AS v/
KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

Philip Pedersensvei 1
Pb 171 Av / 1323 Lysaker
Org.nr. NO 979128573
tlf. +47 902 22 777
Fax +47 23 89 15 01

tiltakshaver
NATURBETONG AS

adresse
Bogstadveien 27 B
0355 Oslo
tel.: 22931400
mail: firmapost@naturbetong.no

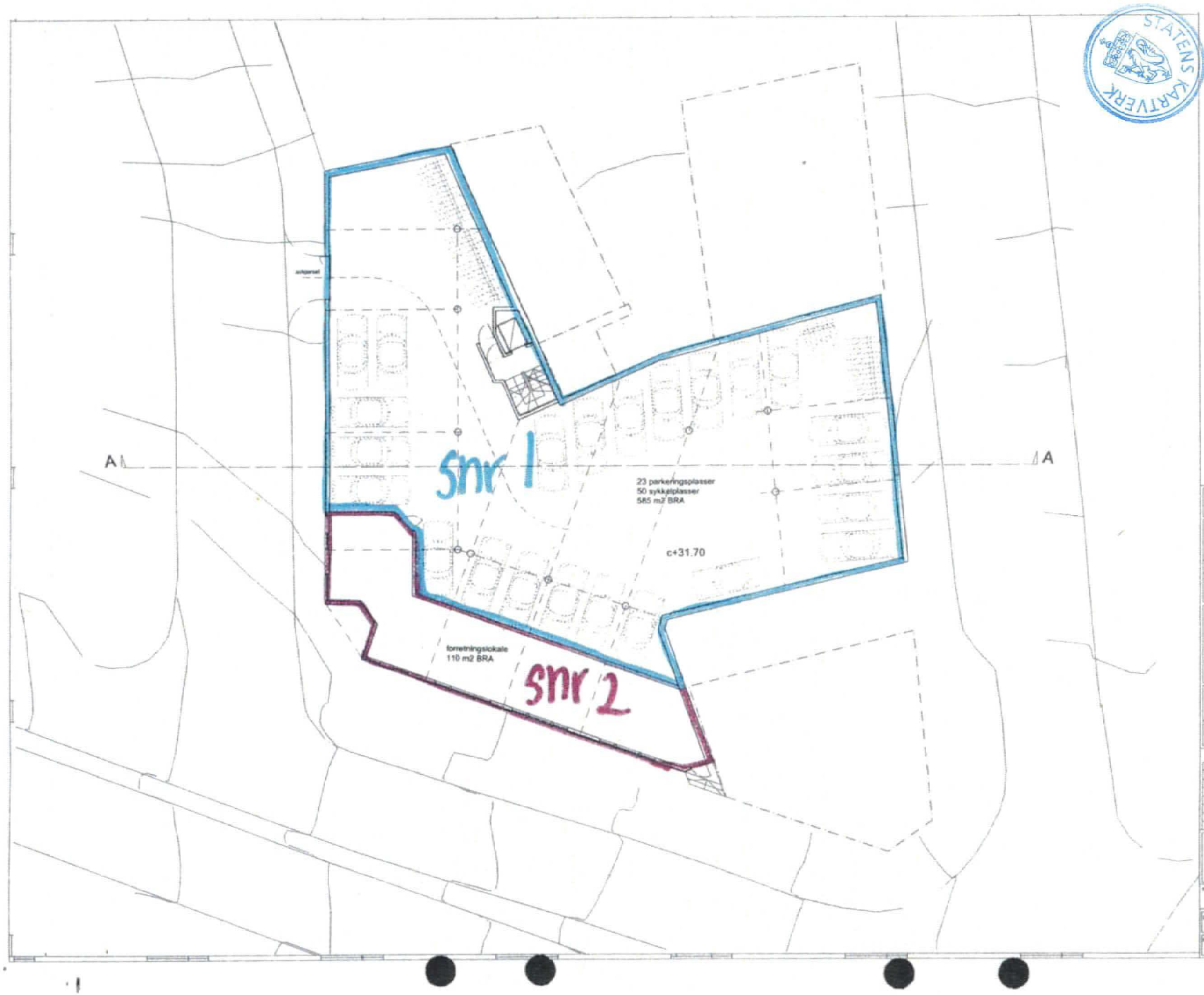
nr.	revisjon	dato	sign.
2	jvnl. vindusplasseringer	20.9.06	

tittel
PLAN 2U

målestokk 1:200
tegnet av ktf
kontrollert

prosjektnr. F 1840
dato 20.02.2006
tegningsnummer 101.2

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RAMMESØKNAD

BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER

gnr 231 bnr 386 +22

adresse NORMANNSGATE 4/
ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROSJEKT AS v/
KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL
Philip Pedersensvei 1
Pb. 141 - no 1323 Lysaker
Org.no: NO 970188572
mob 92884 (illegible)
Tel. +47 990 33 777
Fax. +47 33 89 99 01

tiltakshaver
NATURBETONG AS

adresse
Bogstadveien 27 B
0355 Oslo
tel.: 22931400
mail: firmapost@naturbetong.no

nr	revisjon	dato	sign
2	just. vindusplasseringer	20.8.06	

tittel
PLAN 1U

målestokk 1:200
tegnet av: ktf
kontrollert:

prosjektnr F 1840
dato 20.02.2006
tegningsnummer 102.2



notater

8

VEDLEGG 4 AV

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RAMMESØKNAD

prosjekt
BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER

gnr 231 bnr 336 +22

adresse
NORMANNSGATE 4/
ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROJEKT AS v/

KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

tiltakshaver
NATURBETONG AS

adresse
Bogstadveien 27 B
0355 Oslo
tel.: 22931400
mail: firmapost@naturbetong.no

nr	revisjon	dato	sign
3	just. vindusplasseringer	20.8.06	

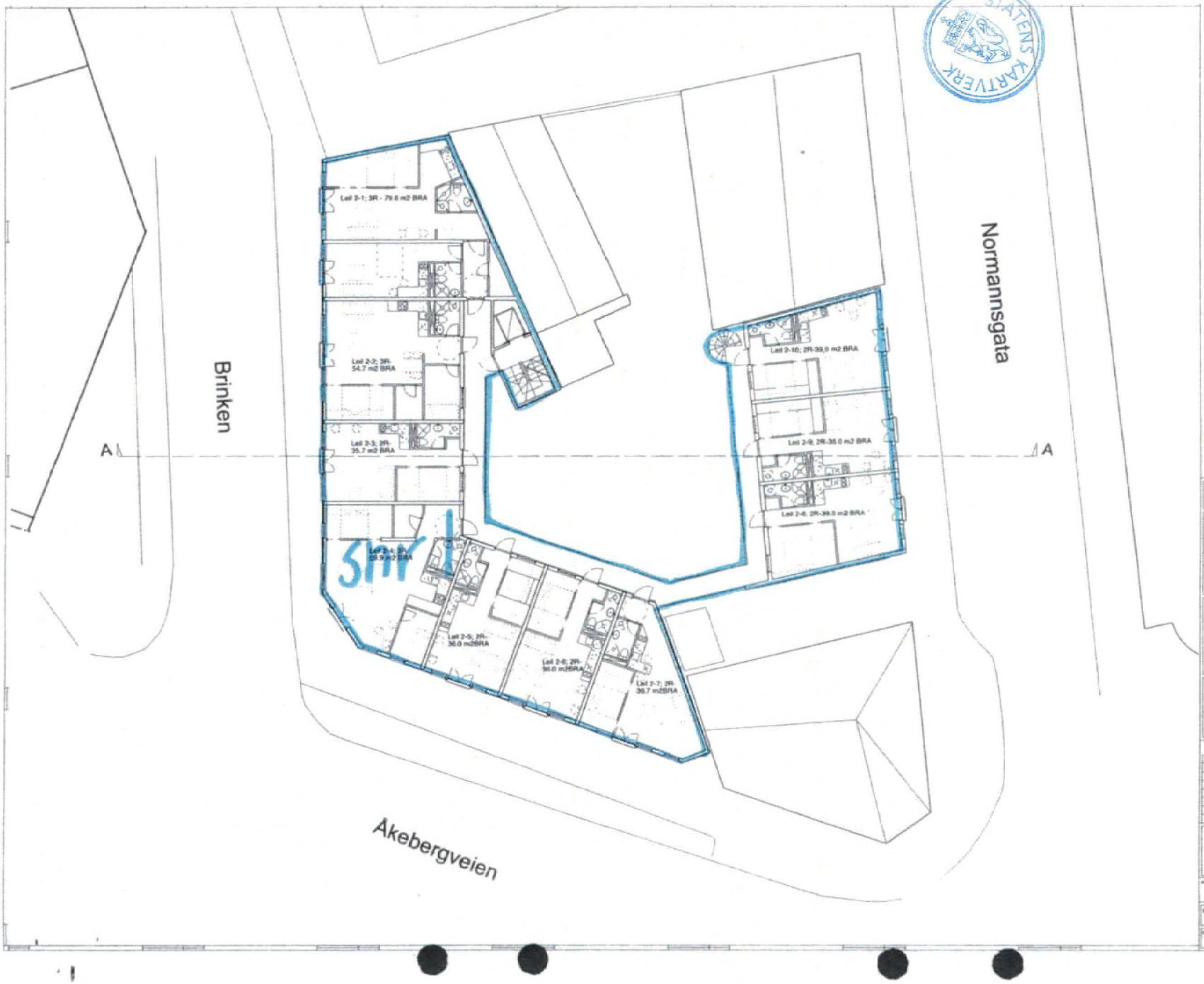
tittel
PLAN 1

målestokk 1:200
tegnet av ktf
kontrollert

prosjektnr F 1840
dato 20.02.2006

103.2
tegningsnummer

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

notater

RAMMESØKNAD

prosjekt: BOLIGBLOKK MED 39 LEILIGHETER

gnr 231 bnr ~~336~~ +22

adresse: NORMANNSGATE 4/ ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROSJEKT AS v/
KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

Prinsp Prebensensvei 1
Po.Yt.m 1523 Lurpiter
Org.no. NO 979119972

tel: +47 908 22 777
fax: +47 33 89 95 0

tiltakshaver: NATURBETONG AS

adresse: Bogstadveien 27 B
0355 Oslo

tel. 22931 400
mail: firmapost@naturbetong.no

nr.	revisjon	dato	sign
2	justl. vindusplasseringer	20.8.06	

tittel: PLAN 2/3

målestokk: 1:200

tegnet av: ktf

kontrollert:

prosjektnr: F 1840

dato: 20.02.2006

tegningsnummer: 104.2



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RAMMESØKNAD

prosjekt: BOLIGBLOKK MED 39 LEILIGHETER

gnr: 231 bnr: 336 +22

adresse: NORMANNSGATE 4/ ÅKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROSJEKT AS v/
KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

tiltakshaver: NATURBETONG AS

adresse: Bogstadveien 27 II, 0355 Oslo, tel: 22931 400, mail: tlmnaport@naturbetong.no

pr.	revisjon	dato	sign
2	just. vindusplasseringer	20.6.06	

tittel: PLAN 4

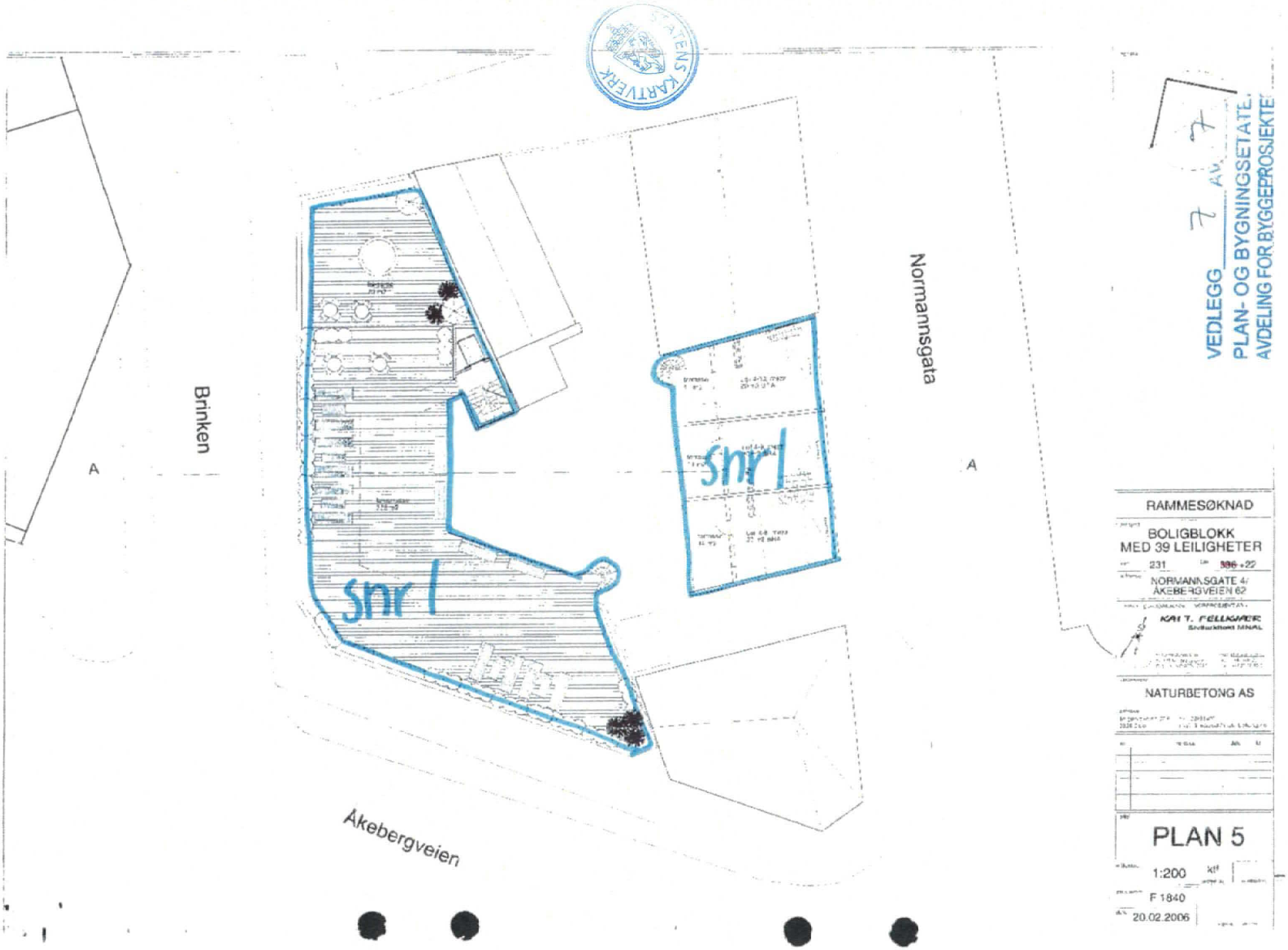
målestokk: 1:200 | tegnet av: ktl | kontrollert:

prosjektnr: F 1840

dato: 20.02.2006

tegningsnummer: 105.2

STATENS KARTVERK


STATENS KARTVERK
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Brinken
Normannsgata
Åkebergveien
A
A
snr 1
snr 1
RAMMESØKNAD
BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER
231
NORMANNSGATE 4/
ÅKEBERGVEIEN 62
KAI T. FELLINGER
NATURBETONG AS
PLAN 5
1:200
F 1840
20.02.2006

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-23-0073 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3123175/20915622
Bestilling: C3 2023-03-22 (8) 85

Dato
22.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
949754	200	16.11.2011	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	22	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601133167
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990567816	NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
987202149	NY BOLIG AS		Sjølyst Plass 4, 0278 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	231	22

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 949754 Tinglyst: 16.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

13.09.2011
Bente Hansen

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	231	22		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
987202149	NY BOLIG AS	2 & 3	
990.567.816	Normannsgata 4 BORETTSLAG	1	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SB	2657		11				21				31			
2	N	125		12				22				32			
3	N	162		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2944 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** *

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan 2 U: Areal overføres fra snr. 1 til snr. 3 og areal overføres fra snr. 3 til snr. 1.
Plan 1 U: Areal overføres fra snr. 1 til snr. 2 og areal overføres fra snr. 2 til snr. 1.
Eierbrøkene er endret tilsvarende.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

KRISTIAN SVARTVEIT

INA BRAATHE

LUDVIG NORD-VARHAUG

* Rettet etter avtale med Sonja Palicuka/Normannsgata 4 AS
Arne Syvertsen

Rett kopi
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Arne Syvertsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 31/1-2011		LUDVIG NORD VARHAUG	For Ny Bolig AS/ jf. firmaattest *
Oslo 7/4-2011		KRISTIAN SVARTVEIT	For Normannsgata 4 Borettslag/ jf. firmaattest
Oslo 7/4-2011		INA BRAATHE	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

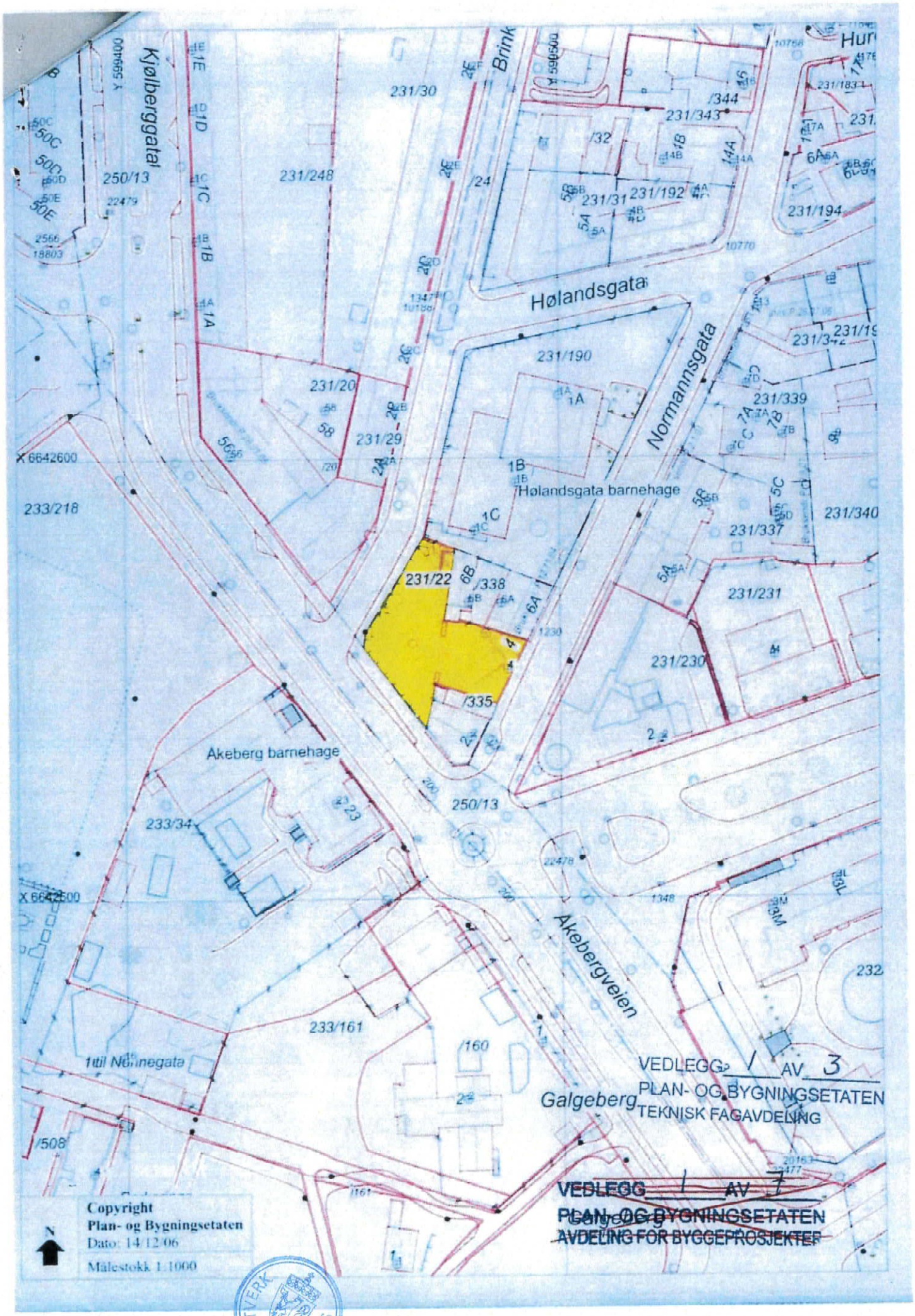
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
231	22		1-3	**i Oslo kommune**

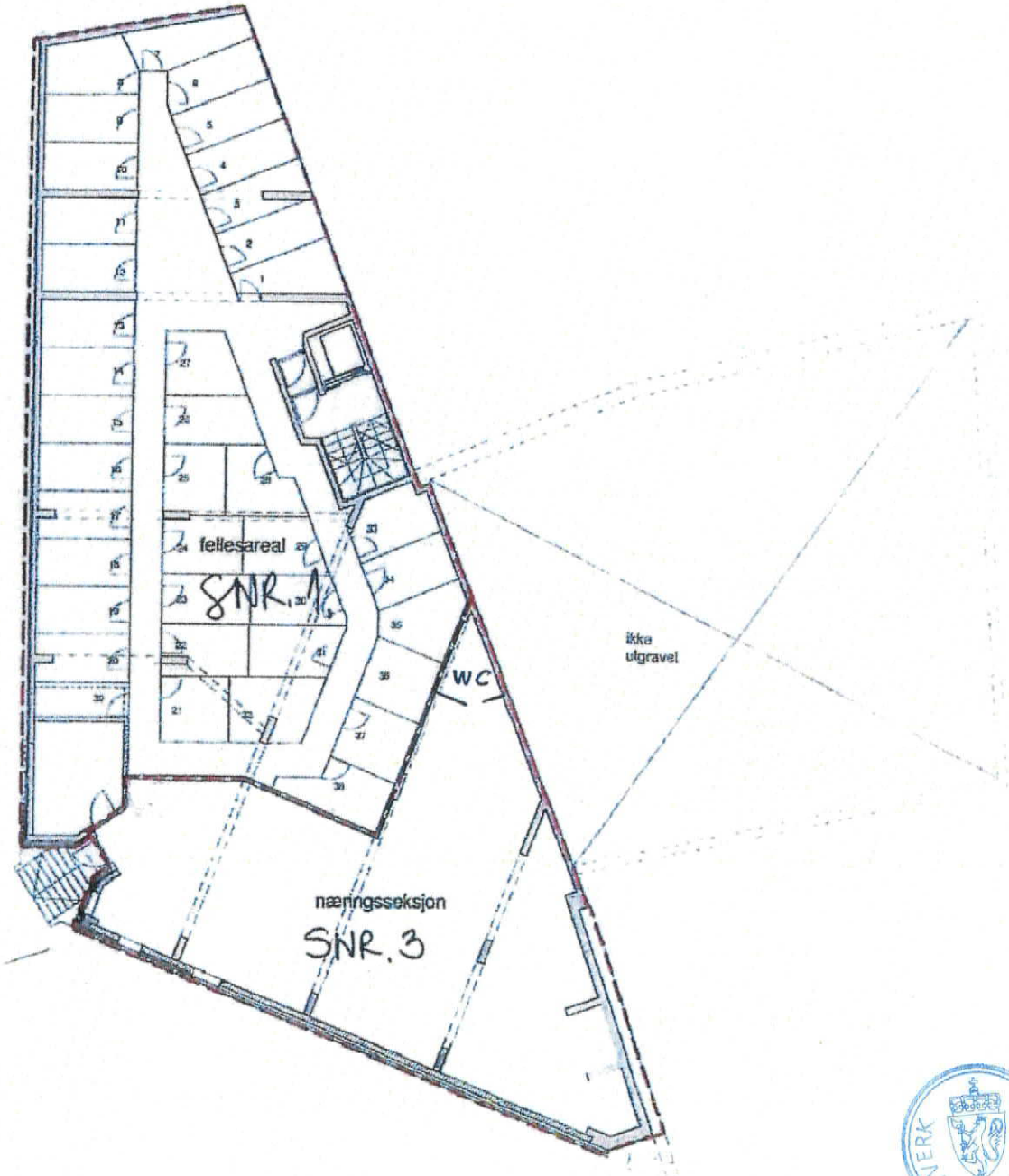
Dato	Underskrift	Stempel
13.09.2011	Arnhild Kittelsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

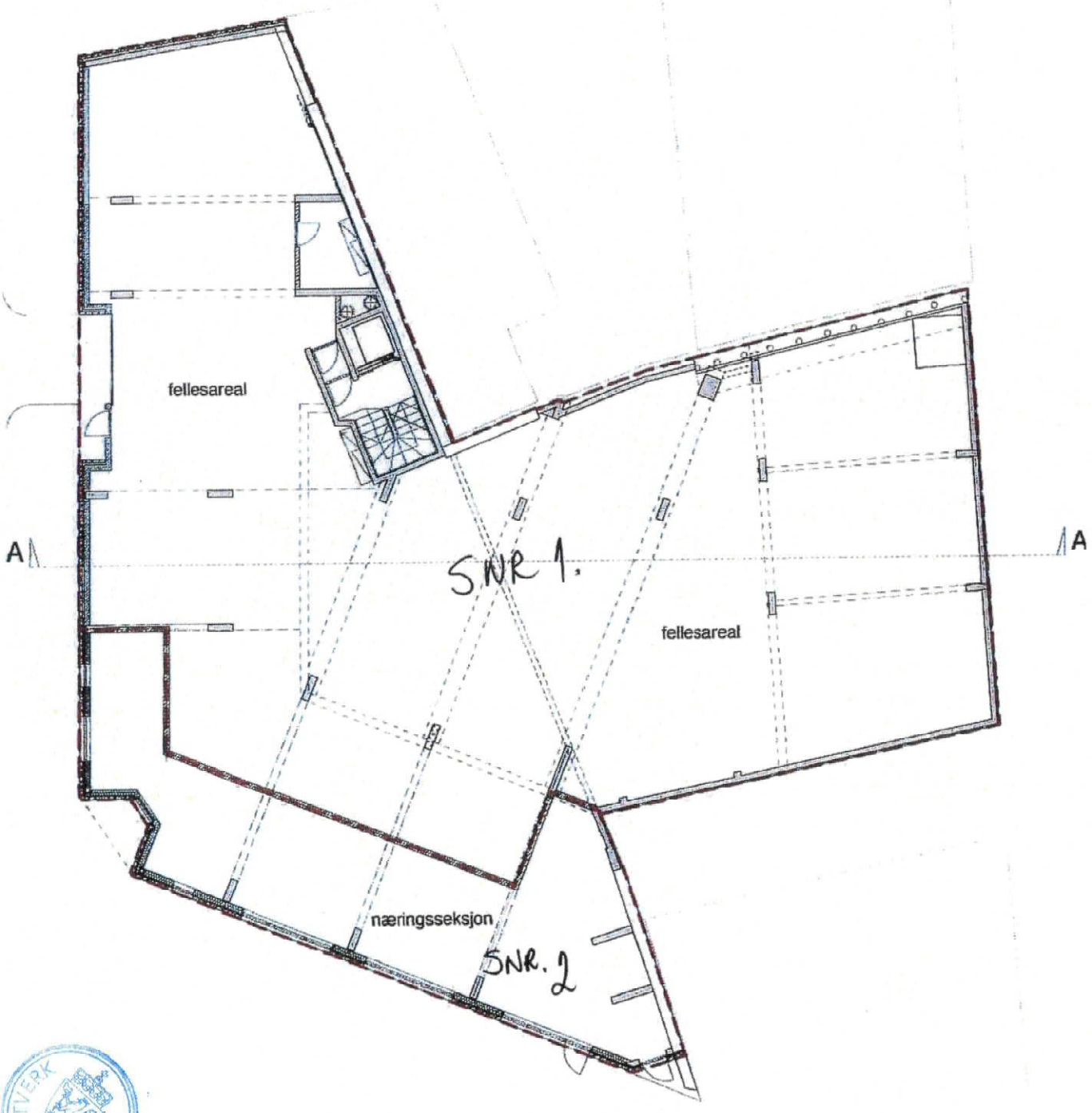
STATENS KARTVERK


Kjølberggata
Brink
Hølandsgata
Normannsgata
Hølandsgata barnehage
Akeberg barnehage
Akebergveien
Galgeberg
231/30
231/248
250/13
231/20
231/29
233/218
231/22
231/335
231/338
231/190
231/339
231/340
231/337
231/231
231/230
231/344
231/343
231/32
231/31
231/192
231/194
233/34
233/161
/508
X 6642600
X 6642500
Copyright
Plan- og Bygningsetaten
Dato: 14.12.06
Målestokk 1:1000
N
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
STATENS KARTVERK



GNR.231, BNR.22; NORMANNSGATA 4 - SEKSJONERINGSTEGNING NR. 01; PLAN 2U - MÅL 1:200 10.08.2010

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GNR.231, BNR.22; NORMANNSGATA 4 - SEKSJONERINGSTEGNING NR. 02; PLAN 1U - MÅL 1:200 10.08.2010

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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:
Normannsgata 4, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 22, Snr. 1, andelsnr. 130 i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250020

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett
Saksbehandler: Sander Egerhei
Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673
E-post: sander.egerhei@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.
