PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

NORBYGATA 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev

Årsberetning

Protokoll årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Norbygata 17
0187 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 23/10/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 415
Hjemmelshaver:	Sentral gruppen AS.
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1989
Tomt:	971 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sentral gruppen AS.
Befaringsdato:	23.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Fellestomt på ca. 1857m².
Opparbeidet med utearealer, beplantning, sittegruppe og parkering.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader med teglstein. Etasjeskiller av betong.
Oppforet takkonstruksjon med antatt papp/membrantekking.

Vinduer 2 lags glass og Inngangsdør av merke Swedoor med El 30 og 35dB fra 1989.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 1989, med oppgraderinger i nyere tider.
Boligen har noe bruksslitasje/merknader på vegger, gulv, dører og lister/karmer.
Badet må påregnes oppgradering i fremtiden, se egen punkt/vurdering under baderom.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 11mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisk.
- Varmekabel på baderoms gulvet.

Parkering:
- Medfølger ingen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:
- Malt plater.

Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.

Gulv.
- Parkett, fliser på bad og gang/entre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2025.
- Malte vegger/tak inne på soverom, stue/kjøkken og gang/entre.
- Nye taklamper i stue/kjøkken, soverom og gang/entre.

FELLESKOSTNADER:

Innhentes av megler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje.	55m²	3m²			55m²	
SUM BYGNING	55m²	3m²			55m²	
SUM BRA	58m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad, soverom, stue/kjøkken, entre/gang.

BRA-e:

- Bod i felles kjeller. Takstmann har ikke besiktiget boden, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 54,83m², avrundes til 55m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boden er ca. 2,8m², avrundes til 3m². (Opplysninger fra tidligere salg)

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 11mm. Takstmann anser som normalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

- Det ble målt forhøyet fuktverdi i himlingen inne på baderom ved veggventil, anbefales å undersøke/kontroll nærmere på bygningsdelen.
Kontakt borettslaget/styre for nærmere informasjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

23/10/2025

Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc med innredning fra 2018, innredet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, frittstående wc, nedsenk dusjhjørne på ca. 3cm, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Svelleskade på underskap og dør lister.
- Sprekker på fliser.
- Hull etter festepunkter på fliser.
- Sprekk/riss på fliser.
- Løs veggventil, ikke tilstrekkelig med avtrekk.
- Rennmerke på veggen, tegn på lekkasje fra himling (bør undersøke/kontrollere nærmere)
- Lekkasje på avløpsrør til vasken.
- Sprekker i vasken.
- Skader på speil.
- Skader på dusjkabinett.
- Slipp i silikon.
- Forhøyet fuktverdi i himling.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

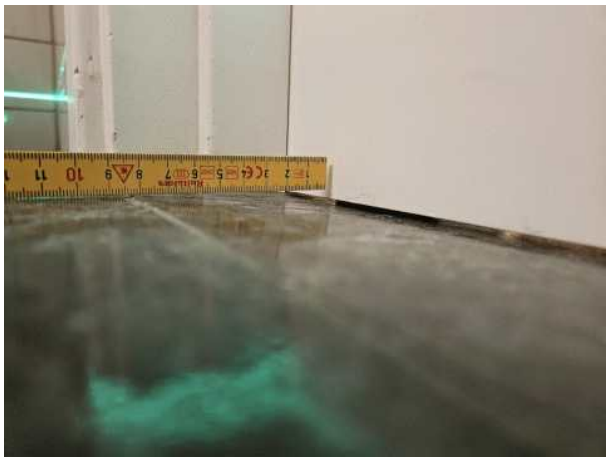
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med varmekabel. Nedsenk dusjhjørne på ca. 30mm.

Fall fra dørterskel til målt plass mot sluk er på ca. 30mm, ingen oppkant ved døråpning.
Tilgang til sluket var begrenset på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Skade/riss på flis og fug.
- Slipp i silikon.
- Bom/hulrom under fliser.
- Mot fall ved døråpning på ca. 10mm. Ved eventuelle vannlekksjer, så vil lekkasjevannet ha mulighet for å renne ut baderom.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Uvisst alder på membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Det ble ikke boret hull på veggen mot badet, da det var mulighet for inspeksjon fra tidligere hultaking av fagkyndig.
Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.
- Begrenset tilgang til sluk på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra 2018, innredet med:
- Glatte fronter, laminat benkeplate, enkel vask med et greps blandebatteri, koketopp med stekeovn og kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, avtrekksvifte, lys under overskap og fliser over kjøkkenbenk.

Vannførende rør i plast.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Skader/riss/hakk/knirk og forhøyet fuktverdi på gulvet ved vasken, anbefales nærmere sjekk/kontroll.
- Justerings behov på fronten til underskap.
- Manglende komfyrvakt, anbefales montering av fagpersonell.
- Rens/vedlikehold av filtre til avtrekksvifte.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malte plater i himling og vegger, parkett.

Soverom :
- Malte plater i himling og vegger, parkett.

Gang/entre:
- Malte plater i himling og vegger, fliser.

Merknader:
Påvist:
- Hakk, riss/sprekker, skader, knirk på gulv, vegger, dørkarmer, lister og dørblad.
- Bom/hulrom under fliser i gang/entre.
- Løs overgangslist mellom stue og soverom.
- Justeringsbehov på dørblad til soverom, da den går på karmen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lagsglass og ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 35db fra 1989.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Påvist defekt gummipakkning på vindu til stue, det anbefales utskifting av gummipakkning.
- Over forventet levetid, utskifting må påregnes.
- Justeringsbehov på noen vinduer, da de var vanskelig å åpne.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Deler av anlegg fra 2018, da kjøkkenet ble fornyet.
Hovedsakelig plastrør mellom og deler av kobber.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Påvist lekkasje på avløpsrør til vasken på baderom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen er ikke undersøkt av takstmann, begrenset tilgang på befaringsdagen.
Boligen har felles varmtvann.

Merknader:
- Bygningsdelen er ikke undersøkt av takstmann, begrenset tilgang på befaringsdagen.
Boligen har felles varmtvann.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer og dør.
Mekanisk avtrekksvifte med på kjøkken og bad.

Merknader:
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.
- Vedlikehold/rens behov av filtre til avtrekksvifte på kjøkken, det vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand.
- Påvist løs veggventil på badet, behov for tiltak.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Tilgang via gang/entre.

Merknader:

- Ikke fremvist samsvarserklæring for takstmann, anbefales å kontakte borettslaget for dokumentasjon.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Det anbefales el-takst av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 2.etasje, merket med H0202. Tilgang via felles entre/gang og heis.
Hjemmelshaver opplyser om at det ikke tilhører noen parkeringsplass til boligen.

Det tilhører 1stk. bod på ca. 3m², tilgang via felles bod i u-etasjen. Opplyst fra tidligere salg. Takstmann har ikke målt selv, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen. Kontakt megler for nærmere informasjon.
Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2202mm inne på badet og helt opp til ca. 2258mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
- Boligen har vært tidligere utleid.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

Takstmann anbefaler ytterligere kontroll av forhøyede fuktverdier registrert i himling. Borettslagets styre bør kontaktes for nærmere informasjon om forholdet.

Det er observert lekkasje fra avløpsrør til vask. Det anbefales at utbedring utføres av kvalifisert fagpersonell.

Øvrige registrerte forhold vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak, da badet har vært i normal bruk. Tilstanden bør imidlertid følges opp jevnlig, og utbedringer må påregnes innen nær fremtid.

1.1.2 1 Overflate gulv

Merknaden vurderes ikke å kreve strakstiltak, da det benyttes dusjkabinett, noe som medfører begrenset vannbelastning ved dagens bruk. Utbedringer må imidlertid påregnes over tid.

Tilstanden vurderes som normal bruksslitasje i henhold til rommets alder og bruk. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men oppgraderinger og vedlikehold må påregnes i fremtiden.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2.1 1 1

©mstr.no

www.bmtf.no

Det anbefales jevnlig oppfølging av de registrerte merknadene. Ved behov for utbedring kan tiltak som tørking, sliping/lakking eller utskifting av gulv vurderes.

Takstmann kan ikke utelukke forekomst av fukt i vegger eller tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales derfor nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Ved eventuell vanninntrenging kan det oppstå skader på underliggende konstruksjoner.

3.1 Andre rom

Takstmann anser som normalt bruksslitasje iht. alder og bruk. Ikke behov for straks tiltak.
Må påregnes oppgraderinger/tiltak i fremtiden.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes, og eventuell utskifting kan bli nødvendig over tid. Normalt sett faller dette inn under borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører har en forventet levetid på om lag 20–30 år.

Tilstanden vurderes som normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er kun behov for utbedringstiltak på avløpsrør til vasken på baderom, eller ikke utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.3 Ventilasjon

Takstmannen anbefaler at nødvendige tiltak og utbedringer av de registrerte merknadene gjennomføres innen nær fremtid. Dette vil bidra til bedre luftkvalitet og ivareta byggets tekniske tilstand. Det er viktig at anbefalingene følges opp for å sikre byggets langsiktige funksjonalitet og forhindre utvikling av ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251093

Selger 1 navn
Mohammad Jamal Nasir Mahmood

Gateadresse
Norbygata 17

Poststed	Postnr
OSLO	0187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 36

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

Document reference: 302251093

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har oppdaget fukt i taket på badet. Som er forårsaket av leiligheten over. Alt fungerer normalt ingen tegn til lekkasje. Dette vil bli utbedret av forsikring.

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

Document reference: 302251093

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 302251093

Tilleggskommentar

Boligen har vært leid ut under hele eier perioden. Vi har begrenset kunnskap om eiendommen da den ikke har vært bebodd av oss. Boligen er nymalt i gang,stue og soverom.

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 forsikringspremie er 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: 302251093

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jamal Mahmood	4d47cf24cf08e39dc0f5b1de380c285125f0f425	30.10.2025 11:49:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251093 . Vår ref.: 1264-1-07 Dato: 21.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7
Organisasjonsnr:	971279397
Seksjonseier:	Sentral Gruppen As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Norbygata 17, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	230
Bnr.	415

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87781018.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208190695
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	7 340 793,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 798,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 798,00	

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:	819,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 119,-
Annen formue:	10 304,-
Gjeld:	124 451,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208190695
Restsaldo:	123 466,08
Kapitalkostnader:	831,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 466,08,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Sandbakken Nilsen, e-post: norbygt17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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. 1264

SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2025 kl. 18:00, Asylet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Sameiet Norbygata 17 Motzfeldtsgate 7 - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
2. 1264 Årsregnskap 2024.pdf
3. 1231 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000

Sak 7

Salg av loftsareal og reseksjonering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

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

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

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

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

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

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

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Victoria Stensøe

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

- Anita Rengård

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7 som viser et overskudd på kr 413.353. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 1 Generiet Holding AS 2024 Uavhengig revisors beretning 2024 endelig.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

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

20.02.2025 13:55:46

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 20.02.2025
Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

Anne Victoria Stensøe Daniel Sandbakken Nilsen Anita Rengård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

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

SUM GARASJER	**-111 420**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 493 574	
Nedbetalt tidligere	20 101	
Nedbetalt i år	74 142	
		-7 399 331
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 399 331**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	65 250
Forskuddsbetalte kostnader		28 294	0
Andre kortsiktige fordringer	13	74 094	0
Driftskonto OBOS-banken		371 419	1 147 873
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 709	15 519
Sparekonto OBOS-banken		692 330	72 184
Sparekonto OBOS-banken II		233	225
SUM OMLØPSMIDLER		**1 182 079**	**1 301 050**
SUM EIENDELER		**1 182 079**	**1 301 050**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		997 087	911 719
SUM EGENKAPITAL		**997 087**	**911 719**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		103 713	311 465
Skyldige offentlige avgifter	14	34 613	33 510
Annen kortsiktig gjeld	15	46 666	44 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 992**	**389 331**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 182 079**	**1 301 050**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen Jan William Haagensen Anne Victoria Stensøe

Adeel Babar

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket sommeravsluttning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	24 441
SUM FINANSINNTEKTER	**24 441**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-367
SUM FINANSKOSTNADER	**-367**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering	74 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 094**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Elin Lorentzen og Nina Braaten valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

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

7. Salg av loftsareal og reseksjonering

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

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

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

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

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

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

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Sandbakken Nilsen

Følgende stilte til valg:
Daniel Sandbakken Nilsen
Anne Victoria Stensøe

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Rengård

Følgende stilte til valg:
Anita Rengård

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Victoria Stensøe

Følgende stilte til valg:
Bernhard Hoffmann
Anne Victoria Stensøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Braaten

Følgende stilte til valg:
Nina Braaten

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner, 1 garasjeseksjon og 3 næringsseksjoner. Til sammen 61 seksjoner. Gnr. 230, bnr. 415, i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av

boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 24 parkeringsplasser i seksjon 1 i sameiet. Hver garasjeplass skal være tinglyst som 1/24 del (ideell andel av Gnr. 230, bnr. 415, snr. 1)

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i sameiet og eksterne.

4-2 Kostnadsfordeling

Garasjeeiere betaler sin månedlige leiekostnad til sameiet.

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Samarbeid med Jensens Have
Selskapet er en del av driftsselskapet Jensens Have og vedtekter og husordensregler for Jensens Have er en del av dette sameiet.

Ref. § 3 i Jensens Have:
Felleskostnader er kostnader som er tilknyttet driften av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon. Disse innkreves gjennom det enkelte sameiet og avsettes til Jensens Have Sameiet i henhold til hvor mange seksjoner hvert sameie består av.

Fordelingen er som følger:

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

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

Ref. § 4 i Jensens Have:
Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

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

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

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.

2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

3. Bil- og motorsykkelkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.

4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes

5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.

6. Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.

7. Grilling
   a. Skal du grille må det kun foregå på den opparbeidede asfalterte plassen i bakhagen på nærmere angitt sted
   b. Ta hensyn til naboer ang. støy (musikkanlegg etc. er ikke tillat)
   c. Alt avfall, inkludert grillen, må fjernes samme dag
   d. All aktivitet må være avsluttet senest 22.00, inkludert opprydding av grill og avfall.

8. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

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

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!

2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktselskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, inng. Tøyenbekken.

3. Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.

4. Parkering i kjørebanen og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktselskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.

5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.

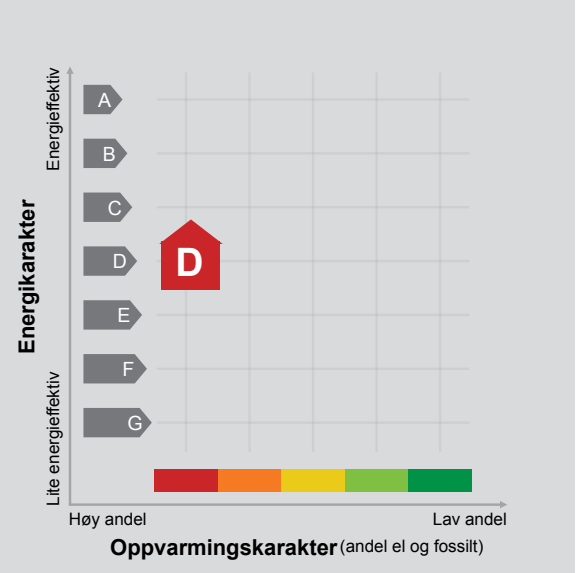
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.

7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Norbygata 17
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81084416
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-182449
Dato	21.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Norbygata 17	81084416	H0202	7	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 783 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 629 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 783 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 783 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 783 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

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

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

Ferdigattest - Norbygata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for mottatt

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

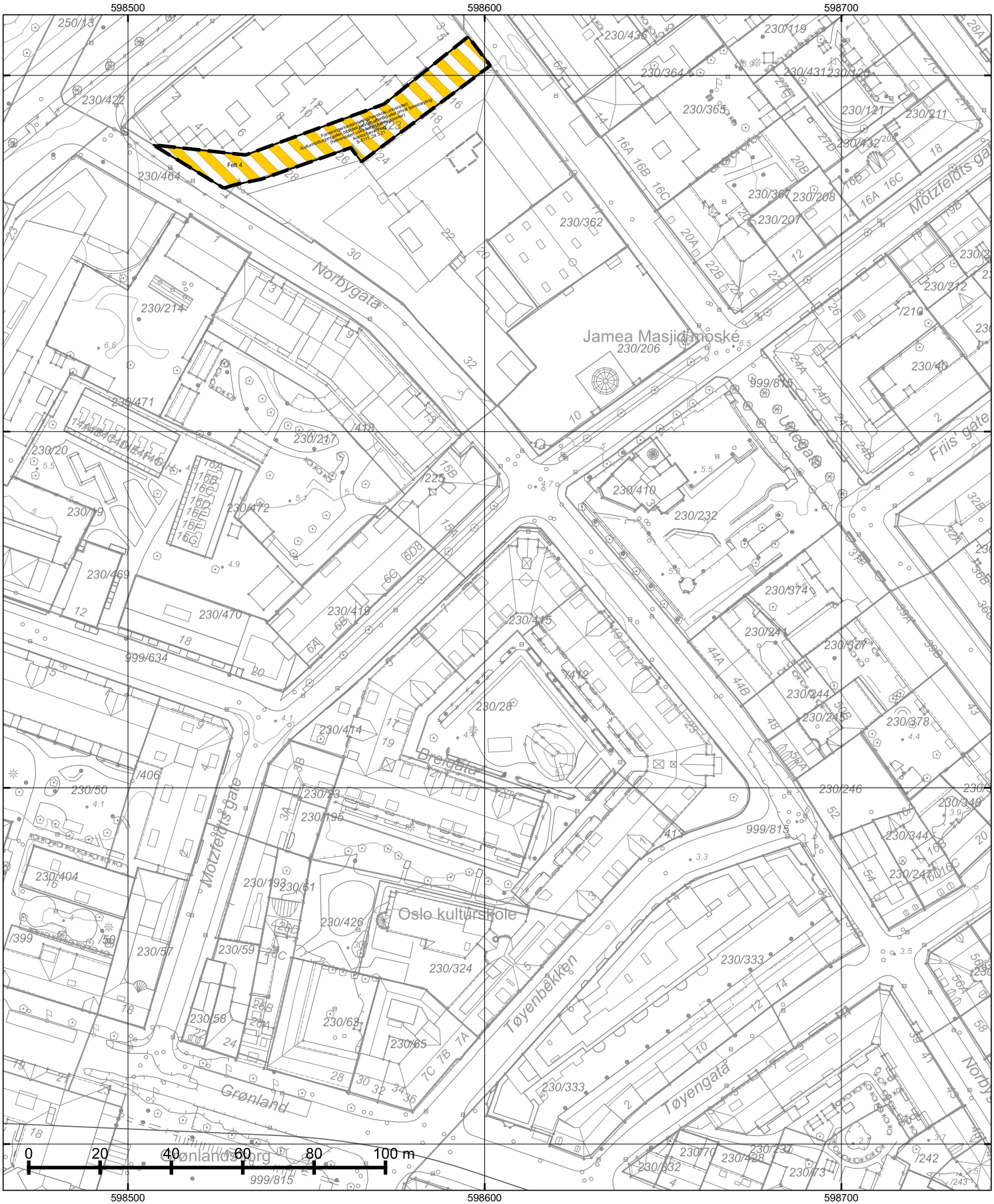
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

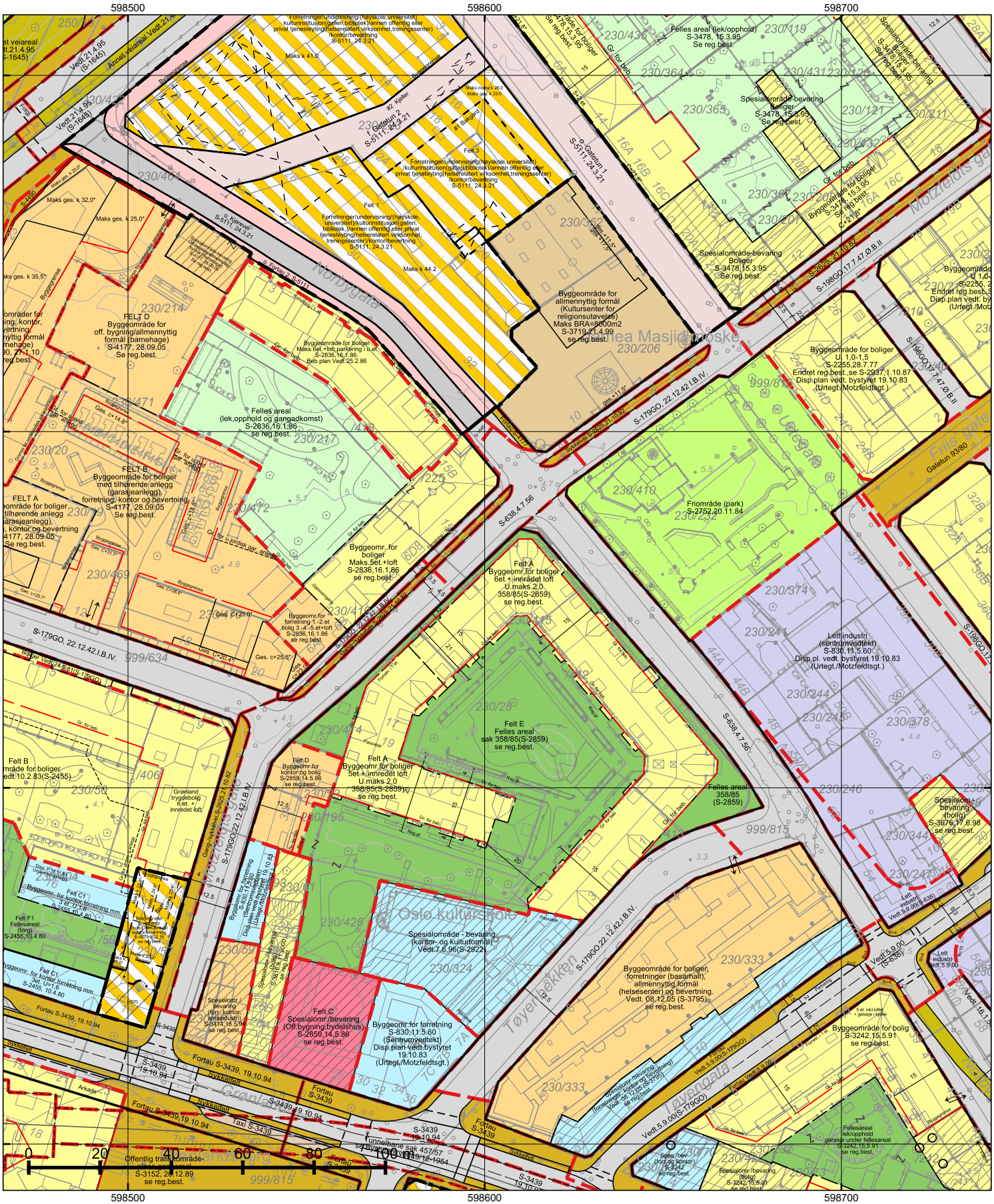
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148690/ 86521176
Deres ref.:
Adresse: Norbygata 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/415

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598500
598600
598700
6643300
6643200
6643100
6643000
FELT A
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg), forretning, kontor og bevertning
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (garasjeanlegg).
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for off. bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4177, 28.09.05
Se reg.best.
Felles areal (lek,opphold og gangadkomst)
S-2836,16.1.86
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks 6et.+loft,parkering i u.et.
S-2836,16.1.86.
Beb.plan Vedt:25.2.86
Byggeområde for allmennyttig formål (Kultursenter for religionsutøvelse)
Maks BRA=8900m2
S-3719,21.4.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,se S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Felles areal
S-3478, 15.3.95
Se reg.best.
Spesialområde-bevaring
Boliger
S-3478, 15.3.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3478, 15.3.95
Se reg.best.
Friområde (park)
S-2752,20.11.84
Felt A
Byggeomr.for boliger
6et.+ innrådet loft
U.maks.2,0
358/85(S-2859)
se reg.best.
Felt E
Felles areal
sak 358/85(S-2859)
se reg.best.
Felt A
Byggeomr.for boliger
5et.+ innrådet loft
U.maks.2,0
358/85(S-2859)
se reg.best.
Felt D
Byggeomr.for kontor og bolig
S-2836,14.5.86
se reg.best.
Felles areal
358/85
(S-2859)
Spesialområde - bevaring
(kontor- og kulturformål)
Vedt.7.6.96(S-2922)
Felt C
Spesialomr./bevaring
(Off.bygning,bydelshus)
S-2659,14.5.86
se reg.best.
Byggeomr.for forretning
S-830,11.5.60
(Sentrumvedtekt)
Disp.plan vedt.bystyret
19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger, forretninger (basarhall), allmennyttig formål (helsesenter) og bevertning.
Vedt. 08.12.05 (S-3795)
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Felleseareal lek/opphold garasje under felleseareal
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3676,17.6.98
se reg.best.
Lett industri
(sentrumvedtekt)
S-830,11.5.60
Disp.pl. vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Offentlig trafikkområde
S-3152, 20.12.89
se reg.best.
Fortau S-3439, 19.10.94
Sykkelfelt
Arkade
Taxi S-3438
S-3439
19.10.94
Tunnelbane sak 457/57
S-3439/12-1964
Vedt.5.9.00(S-179GO)
Vedt.5.9.00
(S-3795)
S-179GO 22.12.42.I.B.IV.
S-638,4.7.56
S-198GO,17.7.47.Ø.B.II
S-2825, 2.11.0.82
Gr. for bebygg.
Byggegrense
Regulert gr.
Fortau
Gangveg/sykkelveg
Gr. for kjørbar gangadkomst
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken
Gr. for kjørbar gangadkomst og parkering under bygg og anlegg under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl. under bakken og vei. Gr. for bebygg. og anl.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

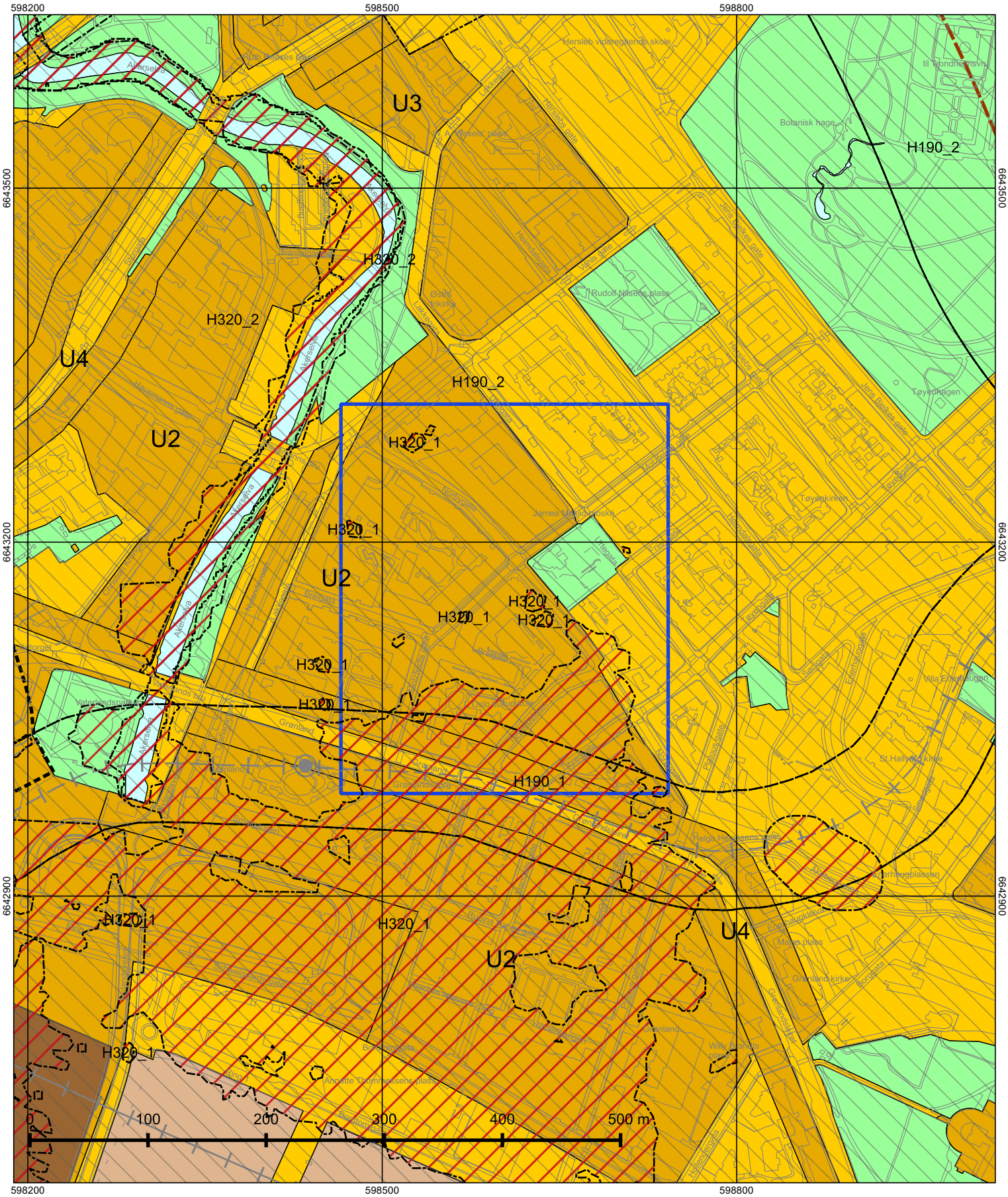
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148690/86521176
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bugge Ravn Arkitekter AS
Eventyrveien 40
0851 OSLO

Dato: 11.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201314050-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annelise Christiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOTZFELDTS GATE 7	Eiendom:	230/415/0/0
Tiltakshaver:	Pia Kristine Prestmo og Hårek Hansen	Adresse:	Motzfeldts gate 7, 0187 OSLO
Søker:	Bugge Ravn Arkitekter AS	Adresse:	Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Motzfeldts gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av tre nye takvinduer, mottatt 10.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314050			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-02-003	05.12.2013	8/4
Fasadetegninger fra PBEs arkiv			8/5
Fasade gårdsrom og snitt fra PBEs arkiv			8/6
Takplan	A-109-2	05.12.2013	8/10
Fasade mot gårdsrom	A-320-2	05.12.2013	8/11

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2016 av:

Annelise Christiansen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Pia Kristine Prestmo og Hårek Hansen, Motzfeldts gate 7, 0187 OSLO, pia.prestmo@hoyre.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521176
42491/ ANSHC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 415

Vi viser til bestilling av 20251020 for NORBYGATA 17.

GNR. 230 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1989.

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

972 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

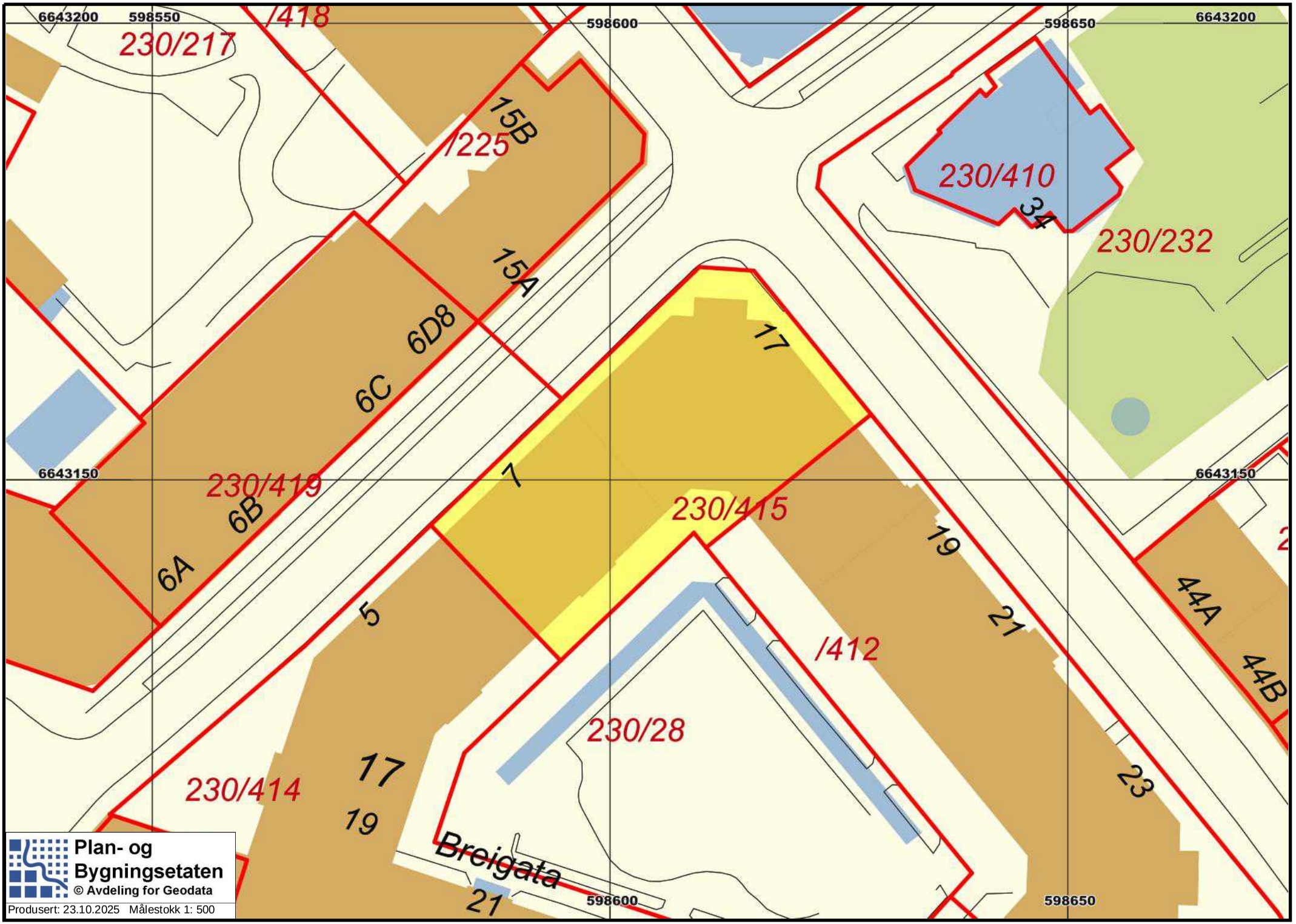
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6643200
598550
598600
598650
6643200
6643150
6643150
230/217
/418
/225
15B
15A
230/410
34
230/232
6D8
6C
6B
6A
230/419
7
17
230/415
19
21
44A
44B
5
/412
230/28
17
19
230/414
23
Breigata
21
598600
598650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.10.2025 Målestokk 1: 500

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

66 20 20

Oslo, den 18.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 88/0040-M

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

Bygningens art
Boligblokk bl.D-4

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

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

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

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

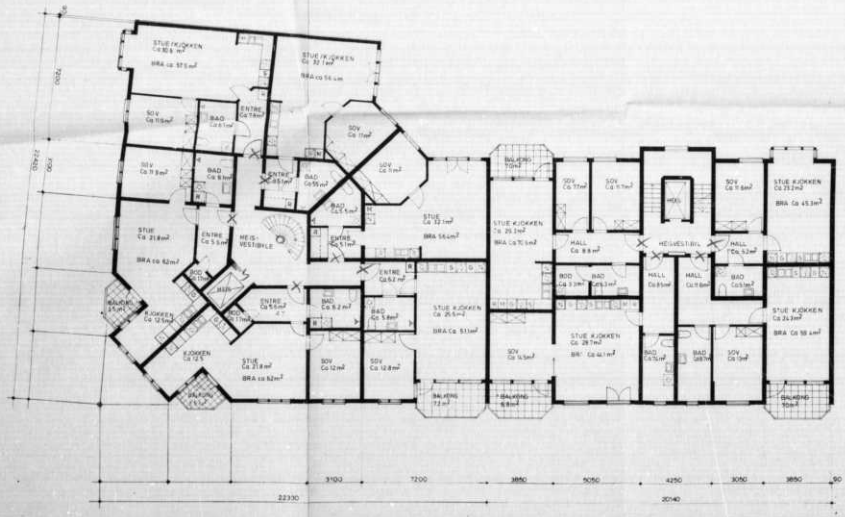
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

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

(Skj. ©14. ANDVORD.



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

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

11

REVIDERT 13.12.88
REVIDERT 25.10.88

GRØNLAND BYFORNYELSE A/S

BYGGETRINN IV BOLIGBLOKK D 4
MOTZFELDTSGT. 7, NORBYGATA 19

D-4

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

MÅL 1:100

DATO 24.12.87

TEGN NR 102 REV

TEGN L H

arkitekter mnal
fosse og aasen as

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Norbygata 17, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 415, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251093

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka
Saksbehandler: Ansh Chattree
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073
E-post: ansh.chattree@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.
