

Normannsgata 4



Velkommen til

Normannsgata 4



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Gamle Oslo

Lys og flott 2-roms med solrik sørvestvendt balkong. Fjernvarme inkl. Heis. Felles takterrasse. IN-ordning.

Prisantydning	3 000 000,-
Fellesgjeld	1 196 789,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 198 139,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 691,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008

Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Normannsgata 4 -attraktivt beliggende på Kampen med gangavstand til blant annet Bjørvika/Sørenga, Klosterenga park, Svartdalsparken, Tøyenbadet og Ekebergparken. I tillegg har man flere populære, både etablerte og nye restauranter og kaféer i nabolaget.

Kort fortalt:

- Herlig og solrik balkong
- Stor og åpen stue og kjøkken med naturlige soner
- Soverom og stue malt i 2025
- Pent flislagt bad med opplegg til vaskemaskin
- Akto. fjernvarme og internett inkl. i felleskostnadene
- Heis
- IN-ordning
- Mulighet for leie av parkeringsplass (venteliste)
- Felles takterrasse med gode sol-og utsiktsforhold
- Ekstra lagring i kjellerbod på ca. 5 kvm
- Gangavstand til det meste
- Perfekt førstegangskjøp!

Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	42 kvm
TBA:	2 kvm

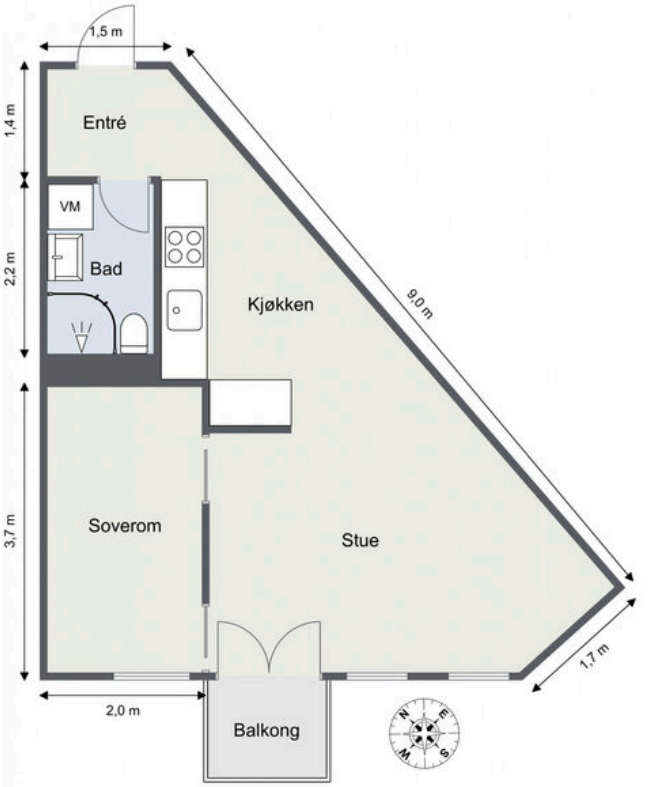
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 2 kvm.

DALBECK TAKST

Normannsgata 4

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet










Miele


BEKO














P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone C
Takstsone 2300
P

Informasjon

Normannsgata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0172/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Normannsgata 4, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 107 i Normannsgata 4 Borettslag, org.nr. 990 567 816

Selger
Arild Rossebø

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
1 196 789,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 196 789,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 198 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 207 439,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 37 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

BRA-i: 37 kvm - Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
TBA: 2 kvm - Sydvestvendt balkong.
BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Det er mulighet for leie av borettslagets parkeringsplasser etter gjeldende venteliste. Det er per 12.mai 2025 2 stk på venteliste.
Det koster 1300 per måned for interne leietakere i garasjen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad bygget i 2008

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg tror styret har tatt seg av det som trengs i slike saker.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dette vet styret, jeg mener å huske at de fikk tatt en måling i
2024, og at det ikke var noe å utsette på dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport er foretatt 2025 i april.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport er foretatt 2025 i april

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk med kjeller og felles garasjeanlegg. Støpt såle mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og
stål. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Fasader forblendet med teglstein og fasadeplater.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og drensspalte. Det anbefales å få etablert drensspalte.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men har fått følgende beskrivelse:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i

anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med 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 plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.
Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget og historikken er ukjent.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra
opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll

Innbo og løsøre

Plasstilpasset vaskemaskin på badet medfølger.
Øvrige hvitevarer er frittstående og medfølger ikke ved salg.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator i stue, entré og soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 691,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 9053704468; IN lån 1 - Akonto renter: 5 543,74
Lån nr: 9053704468; IN lån 1 - Akonto avdrag: 1 675,97
Felleskostnader: 2 615,00
Fjernvarme: 629,00
Internett: 228,00

Ved å innfri lånene gjennom IN-ordningen vil felleskostnadene reduseres til kr. 3472.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 009 899,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 039 594,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Styret har avtale med Komplett drift som ivaretar vaktmesteroppgaver i bygget.
- Det er inngått kollektiv avtale med Global Connect.

Styrets kontaktinfo: normannsgt4@styrerommet.no

Årsberetning 2024-2025:

Styrets arbeid
Ved årsmøte 2024 ble det valgt et nytt styre, bestående av tidligere styremedlem som ny styreleder
og tre nye medlemmer. I løpet av året har styret i praksis bestått av tre aktive medlemmer inkl.
styreleder, som har fordelt oppgavene seg imellom.
Styret har hatt fokus på løpende drift, håndtert henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere,
og videreført arbeidet med å digitalisere og systematisere styrets oppgaver.

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

Vedlikehold og forbedringer

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

Garasje og sikkerhet
Alle parkeringsplasser er utleid, og styret har jobbet aktivt for å sikre inntekter til borettslaget
gjennom utleie. Tidligere leverandør av elbilladere, Mer, har avsluttet sin drift, og vi har derfor
byttet til Wattif som ny leverandør. Ladeanlegget fungerer som før, og borettslaget har fortsatt en
løpende avtale om administrasjon og levering av strøm.
I løpet av perioden har vi gjennomført en opprydning av sykler, samt en grundig vask av garasjen, i
samarbeid med vaktmester. Vi har dessverre også hatt gjentatte tilfeller av uvedkommende i
garasjen. Styret har fulgt opp saken fortløpende og iverksatt nødvendige tiltak, inkludert opprydding
etter innbrudd og reparasjoner av dører og låser.
Videre har vi fulgt opp tidligere rapportert fuktproblematikk i garasjen, der vi nå jobber med å
utbedre en lekkasje til et av næringslokalene i bygget. Dette henger sannsynligvis sammen med
tidligere påvist saltutslag og fukt i konstruksjonen. Styret har vært i kontakt med fagpersoner og vil
fortsette arbeidet med nødvendige tiltak.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
I mai vil det gjennomføres en ny kontroll av brannslukkere, samt bytte av røykvarslere i alle
leiligheter.
Dugnader og fellesarealer
Vi har gjennomført to dugnader i løpet av året:
• Vårdugnad: Fokus på beplantning, innkjøp av balkongpotter til svalgangene og vask av svalgangene.
• Høstdugnad: Opprydning i beplantning, fjerning av mose fra takterrassen og maling av pergolaen.
Fellesområdene blir jevnlig vedlikeholdt, og vi oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde dem
ryddige og trivelige. Vi vil også oppfordre alle til å møte på minst en dugnad i

året, det er en fin
møteplass og anledning til å bli kjent.

Økonomi
Det har ikke vært endringer i felleskostnadene denne perioden. Styret vurderer løpende
borettslagets kostnader og nivået på felleskostnader for å opprettholde en sunn økonomi fremover.
Vi har vært bevisste på å holde kostnadene nede, og dette har også vært en medvirkende faktor til
at vi ikke har igangsatt større vedlikeholdsprosjekter i år.
Borettslagets økonomi er relativt sunn, og vi drifter foreløpig i tråd med budsjett. Fortløpende
kostnader håndteres innenfor rammene av dagens felleskostnader, men større prosjekter vil
potensielt kreve enten økning i felleskostnader eller opptak av lån.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 196 789,- pr. 08.05.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537059949
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 426 675,00
Innfrielsesdato: 01.05.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537044674
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 5 292 269,00
Innfrielsesdato: 01.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537044682
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 24 678 869,36
Innfrielsesdato: 01.05.2049
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 90537079923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 231 761,00
Innfrielsesdato: 01.07.2027
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.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Det er mulighet for nedbetaling 30/03 og 30/9. Kontakt forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesformue

Kr 15 533,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 3 526 363. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 925 912.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyrhold. Eier må holde husordensreglene. Se vedlagte husordensregler og vedtekter hva gjelder husdyrhold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 88914601

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 902 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Normannsgata 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Nedre Kampen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten ligger i et populært borettslag med Klosterenga Park som nærmeste nabo. Noen få minutters gange fra leiligheten har man også Botsparken på Grønland, Kampen Park og Botanisk Hage. Botanisk Hage sine store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek.

På Tøyen finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, bibliotek og et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag. Ta turen innom hyggelige Skatten eller populære Postkontoret med øl, pizza, shufflebord og quiz. Gatene rundt er fylt med et

spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Joker rett i nærheten.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel.

På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, samt unike forretninger på rekke og rad.

I nabolaget har man også ZZ pizza (i følge mange Oslos beste pizza), Kampen bistro og Farine. Det åpner også en ny restaurant "Galgen" som er verdt å teste ut.

Det er heller ikke lange veien til Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichman hovedbibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for dette området. Sørenga er allerede et populært reisemål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen og Schous plass.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Svartdalsparken, Kampen park, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Ekebergparken. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Dette er en oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak
Saksnr: 202305104
Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Flere konseptvalg- og lokaliseringsutredninger har vist at Grønland nå er eneste mulige løsning for fortsatt fengselstilbud i Oslo kommune. På grunn av svært dårlige soningsforhold og bygningsmessig standard på dagens bebyggelse er det imidlertid fare for at eksisterende
fengsel må stenges. Justisdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å gjennomføre en avklaringsfase med sikte på å starte et forprosjekt, basert på 140 fengselsplasser innenfor murene for avdeling B, mot 240 uegnede plasser i dag. Det planlegges for plasser med høy
sikkerhet og gode soningsforhold. Nytt fengselsanlegg skal følge krav til kriminalomsorg med bl.a. gode aktivitetstilbud ute og inne.

Saksnr: 202212750
Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Det som i jernbanesammenheng betegnes som Brynsbakken i Oslo, er hovedforbindelsen på jernbanen fra Oslo S og nordover, fra Gamlebyen forbi Romeriksporten (tunnel for Gardermobanen) og i retning Bryn. Brynsbakken har lenge vært en flaskehals for trafikken inn og ut av Oslo S på Gardermobanen, Gjøvikbanen og Hovedbanen. Hovedbanen og Gjøvikbanen/Gardermobanen er begge dobbeltsporete jernbaner som ligger ved siden av hverandre i Brynsbakken. Gjøvikbanen greiner av fra Gardermobanen i et t-kryss i planområdet. Togene på Gjøvikbanen må derfor kjøre et kort stykke mot kjøreretningen på Gardermobanen. For å unngå dette og for å slippe å måtte krysse Hovedbanen for å kjøre gjennom Oslo S, blir de fleste av Gardermobanens tog kjørt gjennom en egen tunnel før de må komme inn på Hovedbanen det siste stykket inn mot Oslo S. Både det at Hovedbanen og Gardermobanen deler spor og at Gjøvikbanen kjører mot kjøreretningen, bidrar til å minske kapasiteten. For å kunne kjøre det togtilbudet som er planlagt i Ny rutemodell Østlandet, er det nødvendig å bygge om sporløsningen i Brynsbakken. Kapasiteten skal økes ved at vi skal bygge to nye spor innenfor planområdet, og omdisponere bruken av de fire sporene som er der allerede. Med seks spor for tre baner, vil inngående og utgående togtrafikk på de tre banene kunne avvikles uavhengig av hverandre. Prosjektet er en del av "Ny rutemodell Østlandet", som er en rekke jernbanetiltak som skal gi de reisende på Østlandet et bedre togtilbud.

Pågående byggesaker
Normannsgata 2 - Bruksendring av del av underetasje fra butikk/forretning til restaurant. Saksnummer 202012241
Normannsgata 6 A - Utskifting av vinduer og montering av brannstige. Saksnummer 202313737
Hølandsgata 1 A-C - Boring av 11 energibrønner. Saksnummer 202300598
Normannsgata 5 - Nye balkonger. Saksnummer 200801692
Jordalgata 2 - Innglassing av terrasse.Saksnummer 202218083

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/22/1:
08.10.1953 - Dokumentnr: 414484 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1959 - Dokumentnr: 516395 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1962 - Dokumentnr: 500182 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1963 - Dokumentnr: 505621 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2007 - Dokumentnr: 265137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2669/2944

16.11.2011 - Dokumentnr: 949754 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2657/2944

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 32 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 808,-

Samlet skal selger betale kr. 120 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Normannsgata 4

Normannsgata 4

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**8 min** 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**11 min** 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**4 min** 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**20 min** 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**15 min** 1.2 km
Hersleb videregående skole	**18 min**

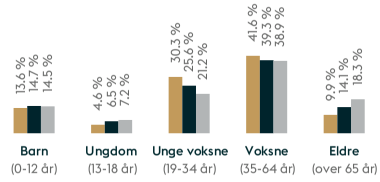
Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	**2 min** 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**12 min** 1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 1.8 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 42 barn	**1 min** 0.1 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	**1 min** 0.1 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	**2 min** 0.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

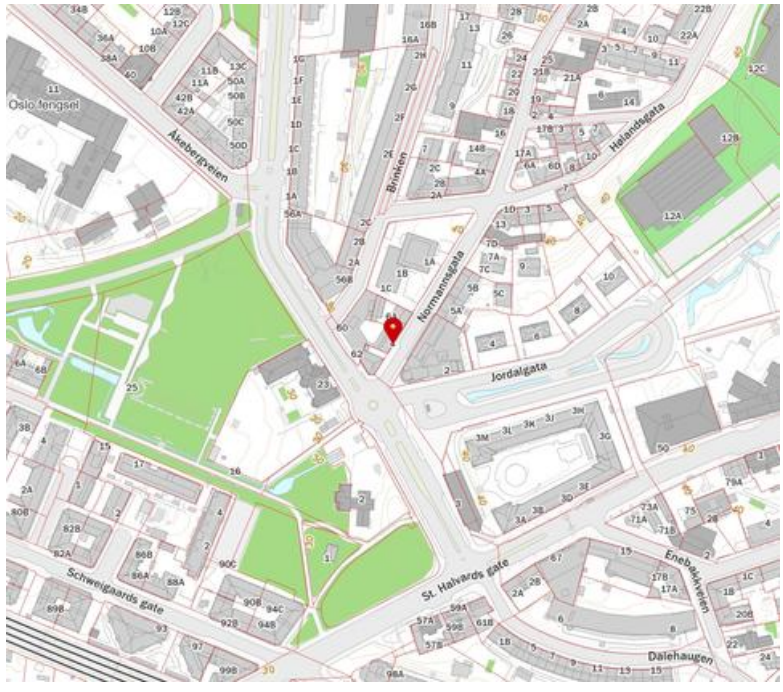
Sport

Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Jordalhallen	4 min
SATS Kampen	9 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Normannsgata 4
0655 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 07/05/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

www.bmtf.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:231, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Arild Rossebø
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	107
Byggeår:	2008
Tomt:	902 m²
Kommune:	

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	24.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Sentral felles tomt med pent opparbeidet uteareal i bakgård.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med kjeller og felles garasjeanlegg. Støpt såle mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Fasader forblendet med teglstein og fasadeplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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	37			2	37	
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	37	5		2	37	
SUM BRA	42					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator i stue, entré og soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 241cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

07/05/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår med noe aldersslitasje og dette anses som normalt.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres noe svelling fra fuktighet på servansskap. Ikke behov for tiltak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke 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 tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, byggeår tatt i betraktning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av sjakt/garderobeskap og kjøkkeninnredning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnre fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og anses normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2008. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på ca 2m2 med utgang fra stue. Fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system med teknisk skap på bad. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres manglende drensspalte under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Det er ikke observert eget teknisk skap for radiatorer på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og drensspalte.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Lufteventiler i yttervegger i øvrige rom.

Luftutskiftningen i øvrige rom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med 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 plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget og historikken er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og drensspalte.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rossebø, Arild	9578-5994-4-3734534	2025-04-27 20:30:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normannsgata 4, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Arild Rossebø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8694843
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad bygget i 2008

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg tror styret har tatt seg av det som trengs i slike saker.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dette vet styret, jeg mener å huske at de fikk tatt en måling i 2024, og at det ikke var noe å utsette på dette.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eierskifterapport er foretatt 2025 i april.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport er foretatt 2025 i april.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0172/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rossebø, Arild	**2025-04-27**

Identifikasjon

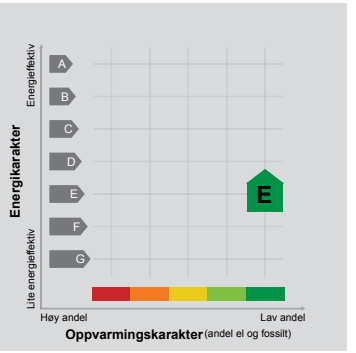
bankID Rossebø, Arild

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Normannsgata 4
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	81828741
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	ada8936b-922d-422b-b95a-ad75e1502fe2
Dato	14.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret 25.05.2016

§ 1. LAGETS NAVN

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

§ 2. FORMÅL

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

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

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

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

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

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

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. BORETT

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

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

§ 6 PANT

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

§ 6. STYRET

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

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

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

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

§ 7. STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

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

§ 9. GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

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

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsmelding fra styret.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

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

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

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

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

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

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

§ 13. REVISJON

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

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

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

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

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

minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

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

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

§ 16. KOMMUNIKASJON

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

§ 16. GARASJEANLEGG

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

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

(3) Garasjeplassene kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.

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

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

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

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

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

Normannsgata 4 borettslag

Å skape og bevare et hyggelig bomiljø er alles ansvar

HUSORDENSREGLER

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

§1 Beboernes plikter

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

§2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3 Boder

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

§4 Indre orden

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

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

§5 Dyrehold

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

§6 Nattero m.v.

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

§7 Parkering

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

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

Mekking og verksted arbeid er ikke tillatt.

§8 Dugnad

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

§9 Overtredelser av husordensreglene

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5929
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

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

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

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomité
8. Forslag til endring i husordensregler for å tilrettelegge felles hagegruppe på takterassen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82.500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 82.500

Sak 7

Valgkomité

Forslag fremmet av:
Anette Eggan Laskemoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Det betyr at det må velges:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer

På generalforsamling.

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

Styret har derfor følgende nominerte til valg:

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

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

Roller og kandidater

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

- Anette Eggan Laskemoen

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

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

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

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

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

- Line Lillebø Osfoss

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

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

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

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

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

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1VCH2-G3TV3-UYFTU-HJOFY-B-S1TLY-1MQO4

Årsberetning 2024-2025

Styrets arbeid

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

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

Kommunikasjon

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

Vedlikehold og forbedringer

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

Garasje og sikkerhet

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

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

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

Sameieopprettelse

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dugnader og fellesarealer

Vi har gjennomført to dugnader i løpet av året:

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

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

Økonomi

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**505 691**	**549 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 526 363	2 785 416
Fradrag kjøpesum anl.midler			-13 125
Økning annen langsiktig gjeld		0	8 100
Reduksjon annen langsiktig gjeld		-3 150	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-854 912	-976 410
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 476 150	-1 848 066
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**192 151**	**-44 085**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**697 842**	**505 691**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 028 945	756 148
Kortsiktig gjeld		-331 103	-250 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**697 842**	**505 691**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 07.03.2025
Styret i Normannsgata 4 Borettslag

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

Charlotte Gårdsvold Lorenzen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 78 525.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990567816
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Hammers Borg Torg - Sal 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra OEF som møteleder.

✓ **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 har styret foreslått Eirik Skaråa. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Protokollen signeres av Charlotte Lorenzen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82.500

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 82.500

✓ **Vedtatt.**

7. Valgkomité

Fremmet av: Anette Eggan Laskemoen

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 6 stemmer for, 2 blanke og 8 stemmer mot.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget vedtar retningslinjer for hagegruppen på takterrassen, som beskrevet over og innfører endringene i husordensreglene. Bruk av takterrassen til dyrking skal følge disse retningslinjene, og eventuelle endringer må godkjennes av styret. Styret gis myndighet til å følge opp etterlevelsen av reglene og til å nekte videre bruk av takterrassen for hagegruppen dersom retningslinjene brytes. Følgende er lagt til under møtet: "Areal som skal benyttes er til høyre for metalldøren og tvers over nordsiden. Plantekasser byes på en forsvarlig måte med et helhetlig utførelse. Hagegruppen må privat finansiere alle kostnader. Hagegruppen er personlig ansvarlig for skader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

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

Det betyr at det må velges:

- Styreleder
- 2 styremedlemmer

På generalforsamling.

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

Styret har derfor følgende nominerte til valg:

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Halvor Namtvedt

Følgende stilte til valg:
Petter Johnsen
Anette Eggan Laskemoen

Halvor Namtvedt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Maria Moen
Line Lillebø Osfoss

Følgende stilte til valg:
Petter Johnsen
Maria Moen
Line Lillebø Osfoss

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Charlotte G. Lorenzen /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norprosjekt AS
Postboks 191 - Lysaker
1325 LYSAKER

Dato: 21.11.2012

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

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

FERDIGATTEST - ÅKEBERGVEIEN 62

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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



notater

vedlegg E17

TEGNINGER SOM BYGGET

prosjekt
BOLIGBLOKK
MED 39 LEILIGHETER

gnr. 231 bnr. 22

adresse
NORMANNSGATA 4/
AKEBERGVEIEN 62

ansvarlig prosjekterende: NORPROSJEKT AS

Drammensveien 288
Pb.57, 1327 Lysaker

tel.: +47 800 22 777
post@norprosjekt.no
NO 948351032 MVA

tiltakshaver
NORMANNSGATA 4 AS

adresse
Sørkedalsveien 7
0369 Oslo

tel.: 22931400
mail: firmapost@naturbetong.no

nr	revisjon	dato	kn
2	justert etter byggetegninger	19.01.06	

tittel
PLAN 3

målestokk 1:200 | tegnet av: ktf | kontrollert

prosjektnr F 1840

dato 22.02.2012

105.2
tegningsnummer

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 21.07.2020

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

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

Ferdigattest - Normannsgata 4 - Åkebergveien 60 Og 62

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

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

Oslo

S-3724

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kjølberg- gata, østre del av Åkebergveien og Tøyenkrysset som omreg. til: -byggeomr.: industri,kontor,forretn.-off.traf.omr.:vei,parkering fortau,holdepl.,sykkelfelt,annet veiareal-friområde:park.

Vedtaksdato: 05.05.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199104193
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 8066495

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJØLBERGGATA, ØSTRE DEL AV ÅKEBERGVEIEN OG TØYENKRYSSET

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområder:	industri, kontor, forretning
- offentlige trafikkområder:	vei, parkering, fortau, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal
friområder:	park

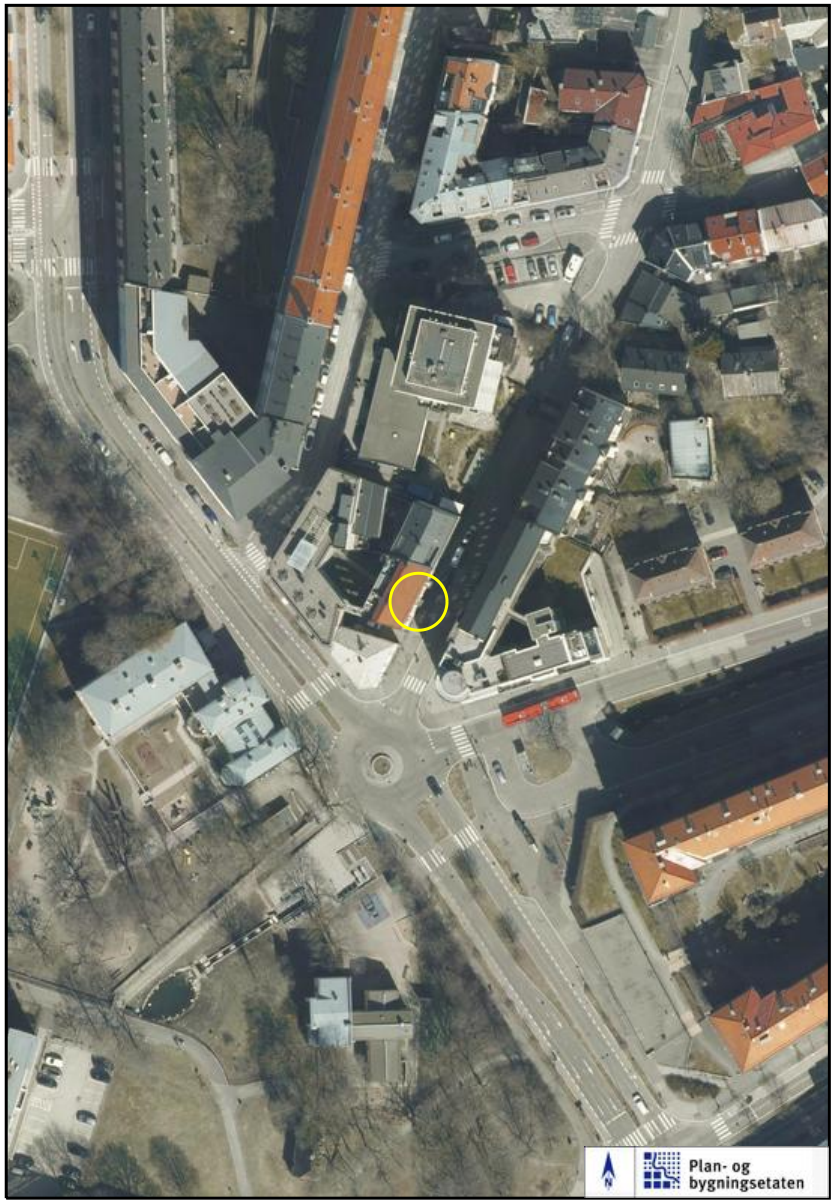
§ 3. Det skal lages plan for beplantning i forbindelse med plan for opparbeidelse. Utforming og materialvalg på fortau, parkeringslommer, kantsteinsetting etc skal gjøres i samarbeid mellom forslagsstiller og Samferdselsetaten. Plan for beplantning skal gjøres i samarbeid med Park- og idrettsetaten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Normannsgata 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.01.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
NORMANNSGATA 4

Dato: 15.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503810
8247999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250115 for NORMANNSGATA 4.

GNR. 231 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.03.1863.

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

902 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

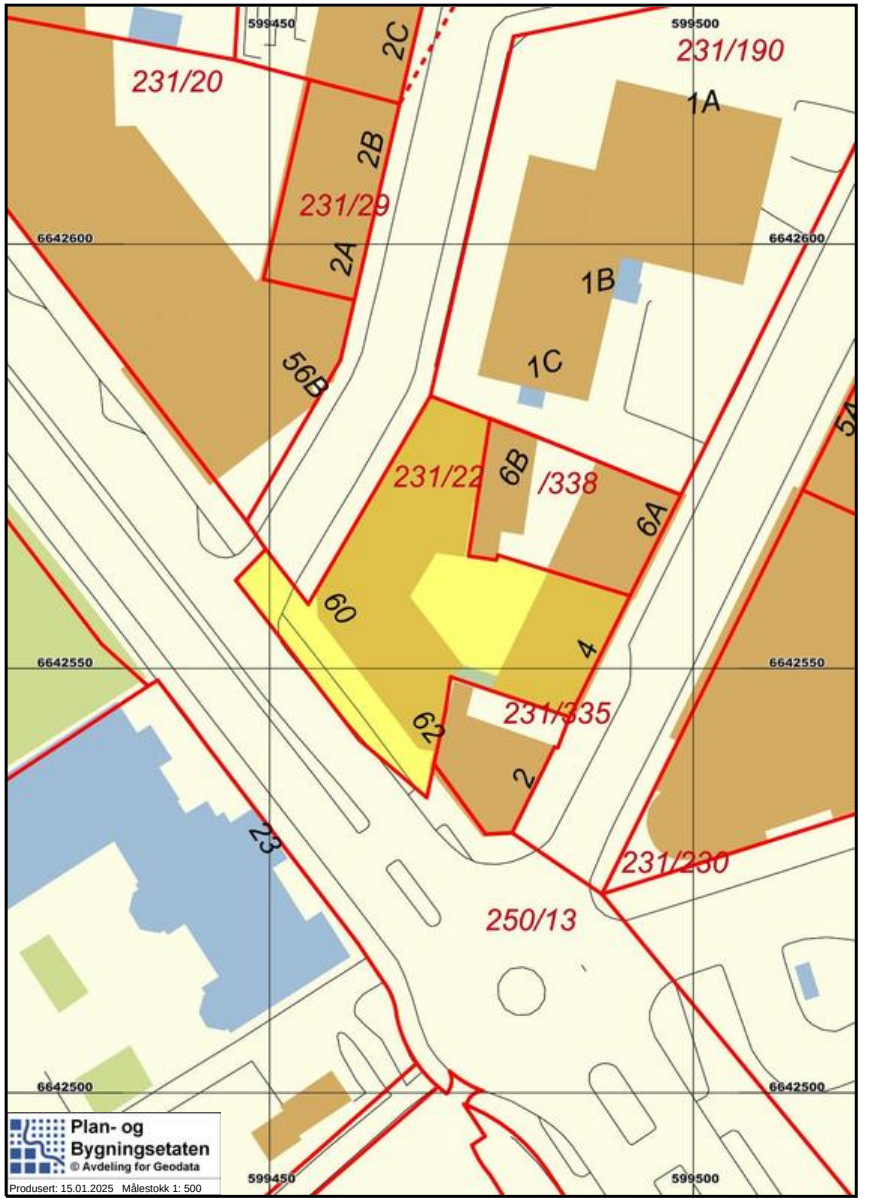
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

2306

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

2306 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200406386

Vedtaksdato: 15.02.2006

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2255, 200406386

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

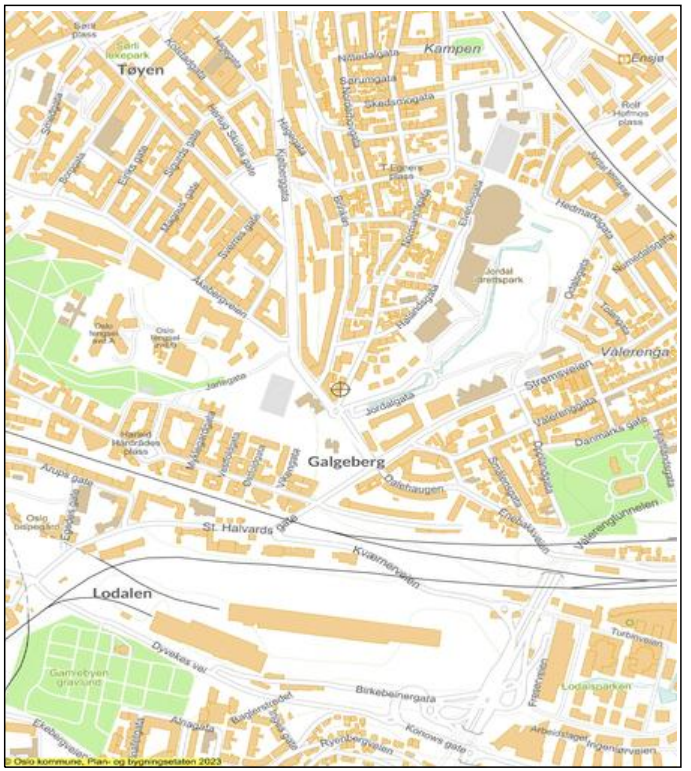
Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Oversiktskart

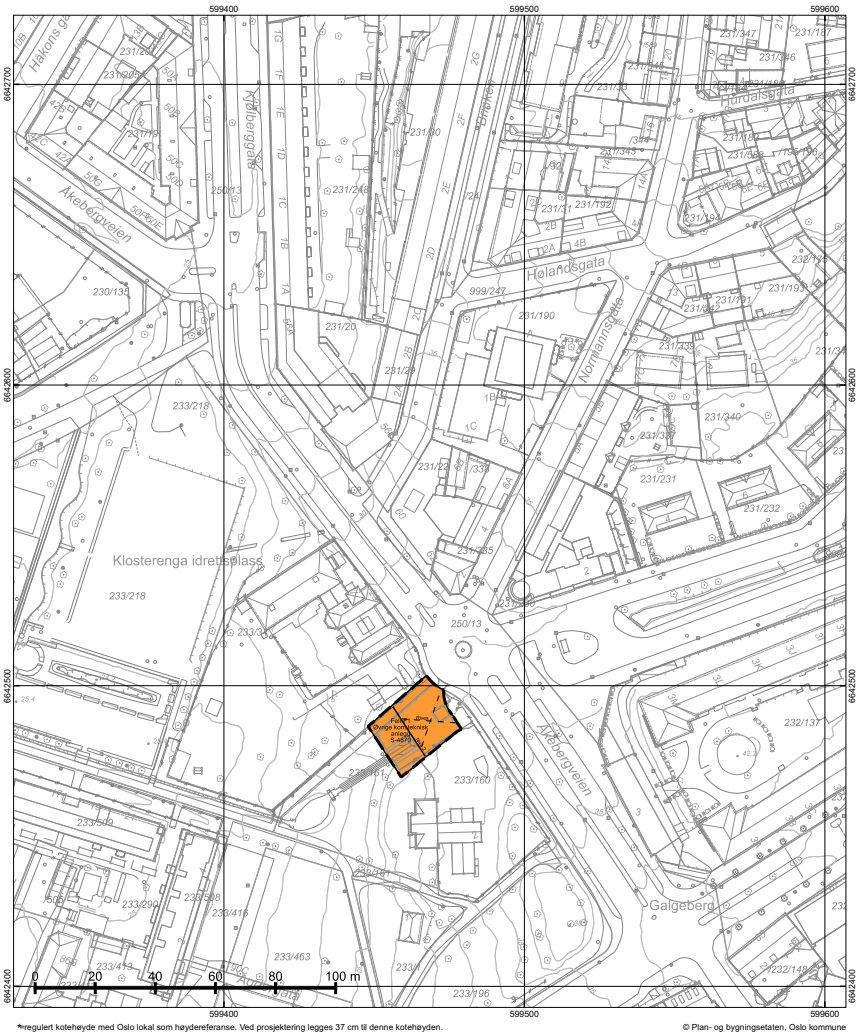
Adr.: Normannsgata 4 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 231 / 22 **Skolekrets (2020/2021):** Kampen



Dato: 15.01.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

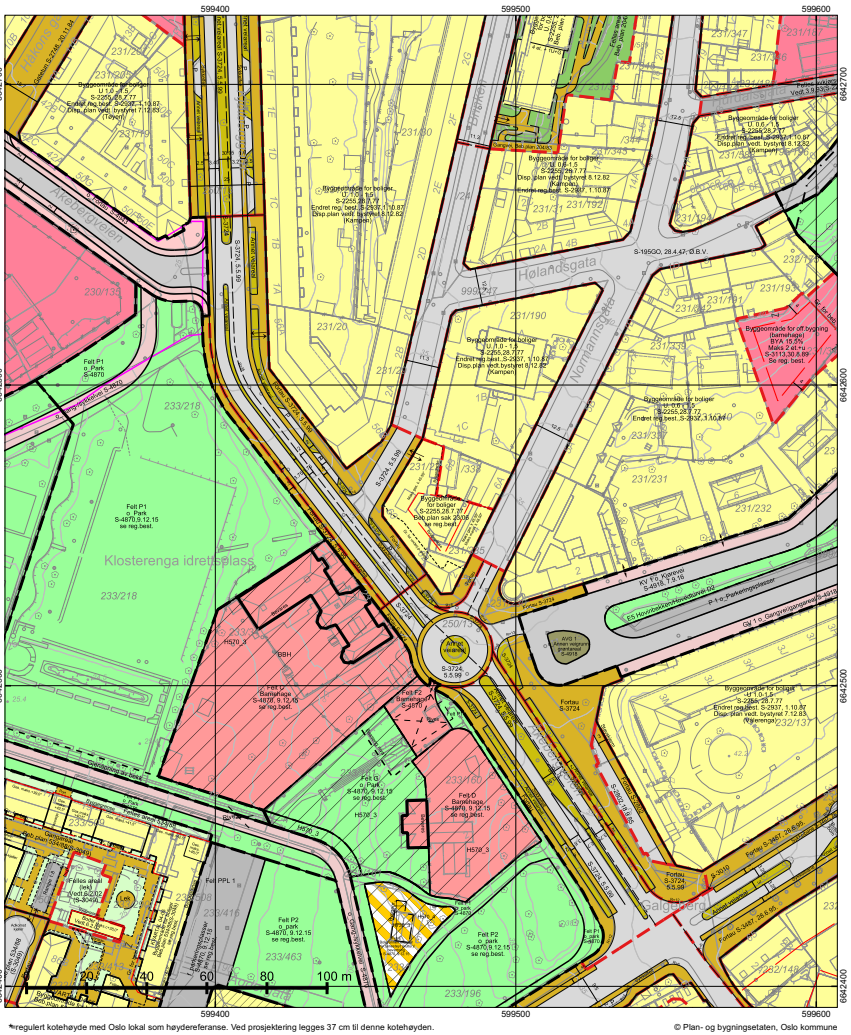
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137406/ 86503810
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/22

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137406/ 86503810
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/22

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

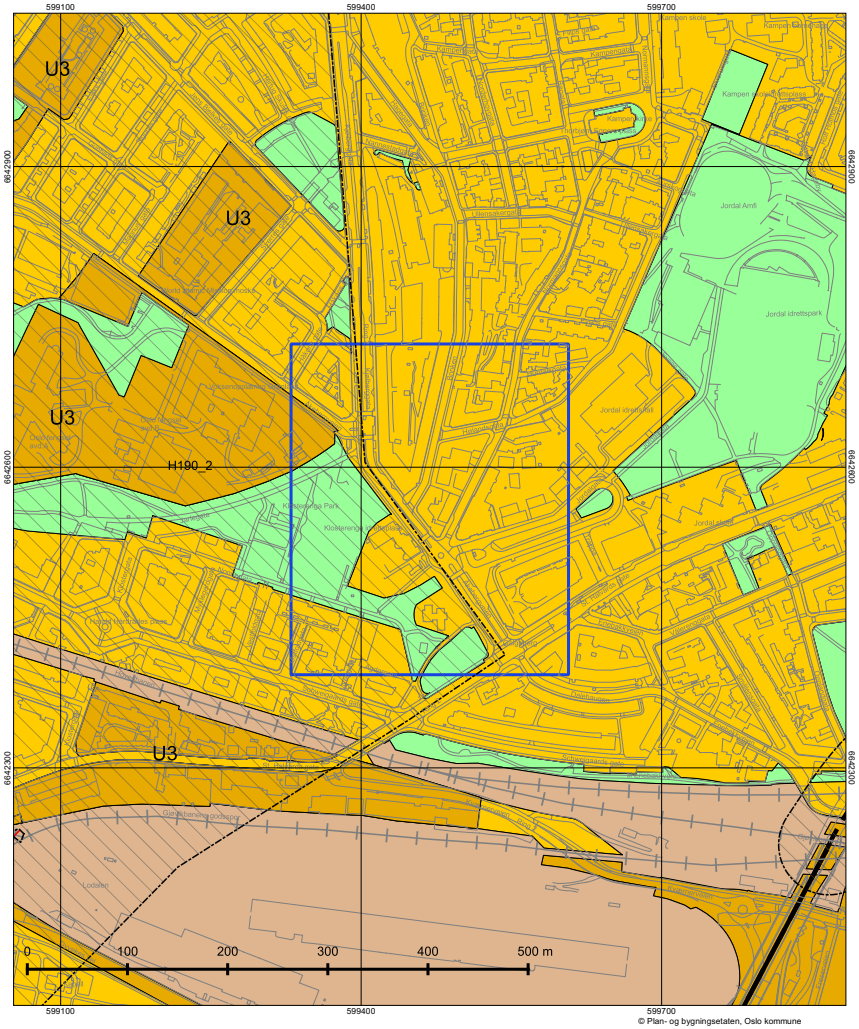
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137406/ 86503810
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORMANNSGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/22

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.



Oslo

Dato: 15.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137406/86503810
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Normannsgata 4 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no