

Norbygata 17



Velkommen til

Norbygata 17



Salgsoppgaven produsert 11. januar 2026

Gamlebyen

Attraktiv og moderne 2-roms leilighet med balkong – God standard fra 2021 - Heisadkomst – Sentral beliggenhet - Garasje*

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	113 281,-
Omkostninger	128 660,-
Totalpris	5 231 941,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 366,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

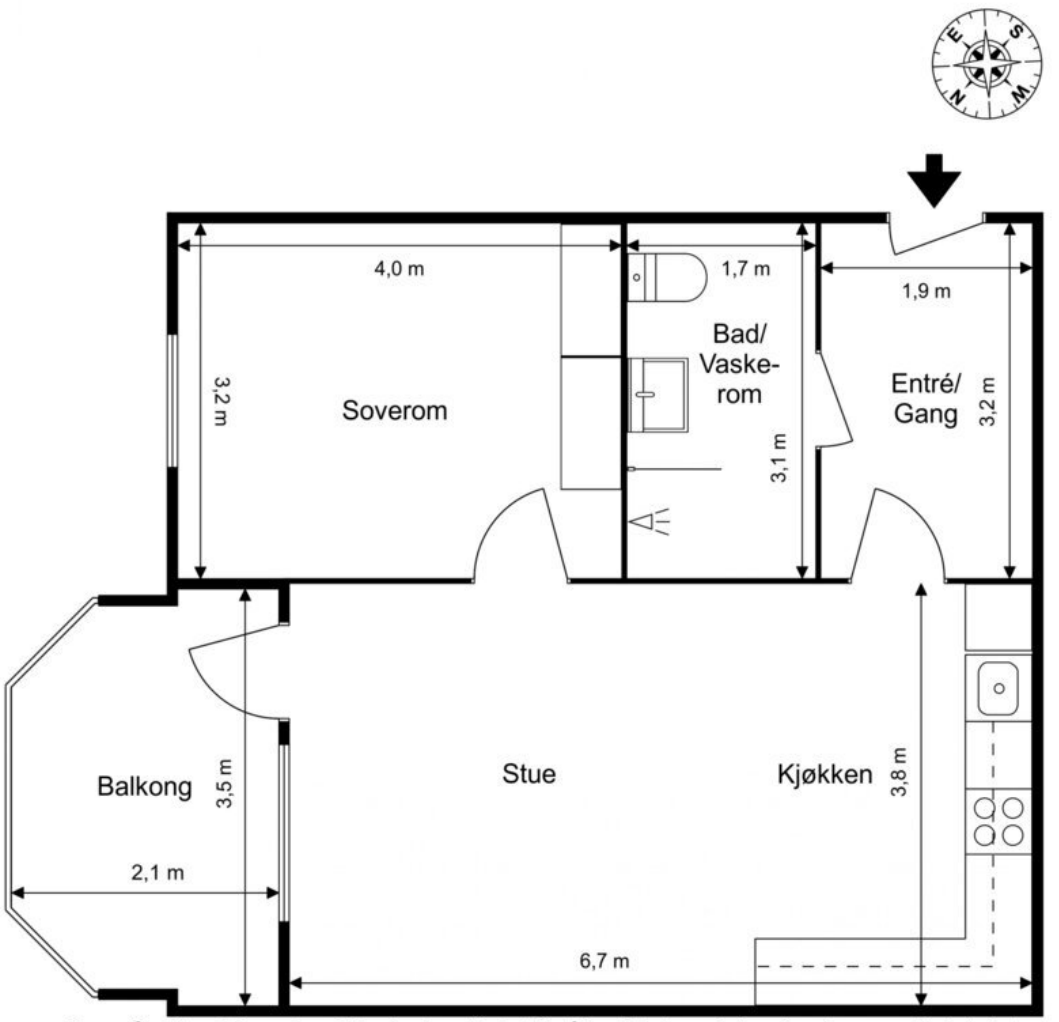
Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no

Megler	Elise Alette Hansen
Telefon	948 32 273
E-post	e.hansen@nordvikbolig.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Norbygata 17 0187 Oslo

3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no





Kort fortalt

- Velkommen til Norbygata 17

- Dette er en tiltalende 2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten holder god standard fra 2021 og har en sentral og urban beliggenhet på Grønland/Gamlebyen. Her bor du med kort gangavstand til dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og et svært godt kollektivtilbud, samtidig som området byr på grønne parker og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

- Kvaliteter:
- -Moderne 2-roms leilighet med god planløsning
- -God standard fra 2021
- -Baderom totalrenovert i 2021
- -Overbygd balkong på ca. 7 kvm
- -Kabel tv og internett inkludert
- -Sportsbod i kjeller
- -Felles sykkelparkering inne og ute
- -Mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass*
- -Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- -Attraktiv beliggenhet med kort vei til Oslo sentrum, Bjørvika, Oslo

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

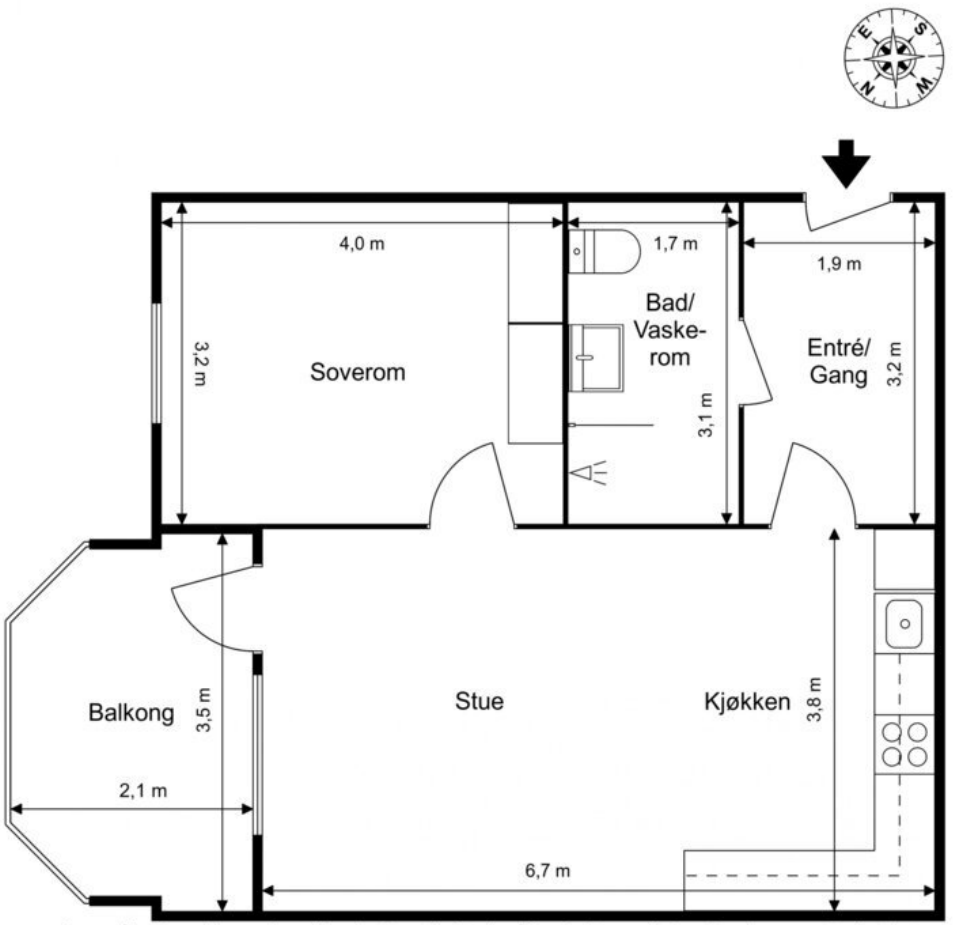
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entre, stue og kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Norbygata 17 0187 Oslo
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no










FLOWER MARKET
























Aesop
Aesop
AEG






posten
postenpostenpostenpost

Informasjon

Norbygata 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0379/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Norbygata 17, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 415, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Juni Kolseth Kiland

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
113 281,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 103 281,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 231 941,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 244 641,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entre, stue og kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

ENTRÉ / GANG
Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk og ryddig entré/gang med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko. Leiligheten er utstyrt med callinganlegg. Takhøyden er på ca. 2,38 m, noe som bidrar til en luftig romfølelse.

STUE
Stuen fremstår som lys og trivelig med parkett på gulv og malte overflater. Rommet har en god utforming som gir fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en nord-østvendt, overbygd balkong på ca. 7 kvm – et fint uterom som kan benyttes store deler av året. Panelovn for oppvarming. Takhøyde ca. 2,38 m.

KJØKKEN
Kjøkkenet har parkett på gulv og malte flater på vegger og himling. Kjøkkeninnredningen er fra 2021 med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Det er både delvis høyskap og underskap, samt malt felt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i kompositttmateriale og det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og det er installert komfyrvakt og aquastopp. Ingen avvik er registrert. Takhøyde ca. 2,38 m.

BAD / VASKEROM
Pent og funksjonelt bad/vaskerom med fliser på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet er innredet med servantskap med topp servant, veggskap med speildører og belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne samt dusjsone med fastmontert dusjvegg i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights. Rørfordelerskap er etablert. Badet ble totalrenovert i 2021.

SOVEROM
Soverommet har parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet har plass til seng og øvrig møblement, samt garderobeskap for oppbevaring. Takhøyde ca. 2,38 m.

ØVRIG OPPBEVARING
Det medfølger en sportsbod i kjeller på ca. 2 kvm. Det opplyses at nåværende eier har disponert boden siden innflytting, men det foreligger ikke dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, oppussing ferdig mars 2022.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og elektriker til installering av nytt kjøkken. oslo oppussing, mars 2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Det var sopp i veggen mellom bad og soverom, ble oppdaget, utredet og behandlet under totalrenovering av bad.
arbeid utført av Oslo Oppussing, ferdig Mars 2022

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.
Ja
Beskriv: fikk veggdyr etter reise, ble oppdaget, utredet og behandlet av Pelias skadedyrbekjempelse i mars 2025. har

dokumenter hvis ønskelig.

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? salgsoppgave fra 1997
takstrapport ved salg innad i familien i 2016

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

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:

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Balkong, terrasse, platting – Rekkverkets høyde er lavere enn kravet på oppføringstidspunktet.
- Vannledninger – Deler av vannrørene er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU (ikke undersøkt):
- Varmtvannsbereder – Det er ikke registrert bereder i boligen. Varmtvann er felles for bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 366,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, tv og internett.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 265 452,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 061 807,- pr. 2024

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel tv og internett er inkludert i felleskostaddene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7, orgnr. 971279397

Om sameiet

Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 279 397. Sameiet består av 61 seksjoner med 1 garasjeseksjon og 3 næringsseksjoner inkludert. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning. For øvrig er sameiet medlem av samarbeidsutvalget Jenssens Have som består av nabosameier med felles bakgård og garasjekjeller. Jenssens Have har egne vedtekter og husordensregler som er endel av sameiet sine regler, samt en egen vaktmester som er ansatt på heltid som drifter fellesområder og påløpende oppgaver i felleskapet.

Hva skjer i sameiet?

I forbindelse med at styret skiftet taket i 2020, så dukket det opp noen utfordringer. Loftet er bygget som råloft og tilhører sameiet. Det står ikke noe om loftarealer i opprinnelige prospekter, men etter hvert som leilighetene i øverste etasje har blitt kjøp og solgt, så har loftarealene blitt brukt av underliggende leiligheter. Etter det ekstraordinære sameiermøte ble det vedtatt at seksjonseiere

kan kjøpe loftarealet som ligger rett over seksjonen. I denne forbindelse har seksjon 54 kjøpt loftarealet over sin seksjon. Overdragelsen innebærer en del forpliktelser og vedlikeholdsansvar.

Oppussing av oppganger, dører og postkasser samt nytt gulvbelegg ble utført våren 21. Gulvbelegget ble den største utgiften siden de gikk for et ekstra slitesterkt belegg. Nå har de fått det så fint slik at vi håper at alle bidrar til å bevare det.

Styret har hatt ekstra utfordringer med næringsseksjonene i første etasje både i Motzfeldtsgate 7 og Norbygata 17 i denne perioden. Det har medført mange henvendelser fra beboere og utstrakt kommunikasjon med eierne av næringsseksjonene. Dette er noe de regner med å følge opp i tiden fremover også.

Styret jobber for å holde husleien på samme nivå som i dag. I fellesarealene har de dessverre fått gjentagende avviksmeldinger pga. søppel utenfor leiligheter samt søppel (kofferter, bord, hyller, dekk osv.) som er hensatt i søppelrommene. Dette medfører en høyere kostnad for sameiet siden vaktselskapet sender avviksmeldinger og fjerning av avfall. Vi henstiller utleiere av leiligheter om å gå gjennom husordensreglene med leietakerne, da de opplever at det er gjentagende atferd blant noen av disse.

Det nærmer seg kontroll av ventilasjonsanlegget, som bør følges opp jevnlig, rundt hvert femte år. Ved eventuelt bytte av ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor av typen Flexit.

Det ble vedtatt at sameiet kjøper inn kameraer og avtaler med Proff Security om drifting av kameraene. Dette for å unngå at uvedkommende oppholder seg i søppelrommene og hensetting av stort avfall.

Jenssens Have:
Samarbeidsselskapets navn er Jenssens Have Sameiet og har organisasjonsnummer 971 279 508 som er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund. Jenssens Have Sameiet driftes av 4 sameier og blir av styret kalt SU (Samarbeidsutvalget). Felleskostnadene inn til Jenssens have fordeles på følgende måte:
- Sameiet Breigata 19-23 / Motzfeldtsgt. 5 - 16,46%
- Norbygata 19, 21 og 23 Boligsameie - 30,38%
- Tøyenbekken 1-3 Boligsameie - 27,85%
- Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7 - 25,32%

Alle sameiene skal være medlem av Jenssens Have Sameiet og kan ikke skilles fra deltagelse i Jenssens Have Sameiet. Som beboer i SU gir dette ekslusiv bruk av fellesareal og fellesanlegg i Jenssens Have. Jenssens Have Sameiet har til formål å ivareta drift og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon, samt i andre saker der det er naturlig ut fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier og som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning. Egne vedtekter og ordensregler for Jenssens Have ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 113 281,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Eventuel fremtidig endring: 4562,47 fra 01.02.2026

Fellesformue

Kr 9 379,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 413 353. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 252 289. Overskuddet er budsjettert noe lavere enn foregående år, blant annet som følge av økte kostnader knyttet til drift, vedlikehold og finansposter.

Vedtekter og husordensregler

- Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- På vinteren er det viktig å påse at alle rom holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
- Det er ikke tillatt med dyr som er til ulempe for andre. Se ordensregler for uteområdene.
- Det er ikke tillatt med støyende redskap, boring, saging, banking og lignende mellom kl. 22.00 og 07.00

Forøvrig ligger sameiets vedtekter og husordensregler vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87781018

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 971 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. På visnings dagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral og urbant attraktiv beliggenhet i Grønland, et av Oslos mest levende og mangfoldige bydelsområder. Her bor du midt i byen, med umiddelbar nærhet til et bredt servicetilbud, kultur, kollektivtransport og grønne

rekreasjonsområder – samtidig som Norbygata er en roligere gate med skjermet preg.

Beliggenheten er svært praktisk og bynær. Det er kort gangavstand til Oslo S, Barcode, Bjørvika og Karl Johans gate. Offentlig kommunikasjon er særdeles godt ivaretatt med T-bane, buss og trikk fra Grønland T-banestasjon og Bussterminalen Oslo, kun få minutters gange fra boligen.

I nærområdet finner du et rikt utvalg dagligvarebutikker, spesialforretninger og internasjonale matbutikker, samt populære kaféer og spisesteder som gir området sitt karakteristiske og pulserende preg. Grønland er kjent for sitt brede kulinariske tilbud, med alt fra uformelle nabolagskaféer til anerkjente restauranter med smaker fra hele verden.

For rekreasjon og grøntområder ligger Tøyenparken, Botsparken og Middelalderparken innen kort gangavstand. Her finnes gode muligheter for turer, trening, avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg byr området på spennende kulturtilbud med museer, konsertscener og kunstinstitusjoner i nærområdet.

Gamlebyen og Grønland kombinerer historisk sjarm med moderne byliv. Området har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et av Oslos mest dynamiske og attraktive sentrumsområder.

Med bil tar det kun få minutter til Oslo sentrum, ca. 10 minutter til Ring 3 og rundt 35–40 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med kort vei til alt Oslo har å by på – og samtidig ha tilgang til grønne omgivelser, effektiv kollektivtransport og et levende nærmiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.07.90.

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202517518

Motzfeldts gate 5 og Breigata 19-23 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202511355

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/415/14:
01.02.2016 - Dokumentnr: 87513 - Urådighet
Rettighetshaver: Kolseth Ingeborg
Født: 24/06-1970
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/1171318-1/200

01.02.2016 - Dokumentnr: 87523 - Urådighet
Rettighetshaver: Kolseth Ingeborg
Født: 24/06-1970
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

08.11.1989 - Dokumentnr: 77688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/4604
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 61 SEKSJONER

22.09.1994 - Dokumentnr: 53134 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2000 - Dokumentnr: 52874 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:61 Snr:13
Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å anlegge og vedlikeholde tegkn. ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 132,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 160,- 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 12. januar 2026

Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler

Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Norbygata 17

Norbygata 17

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

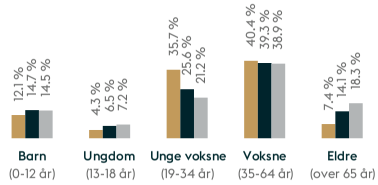
Offentlig transport

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

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	1 min 0 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	2 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

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

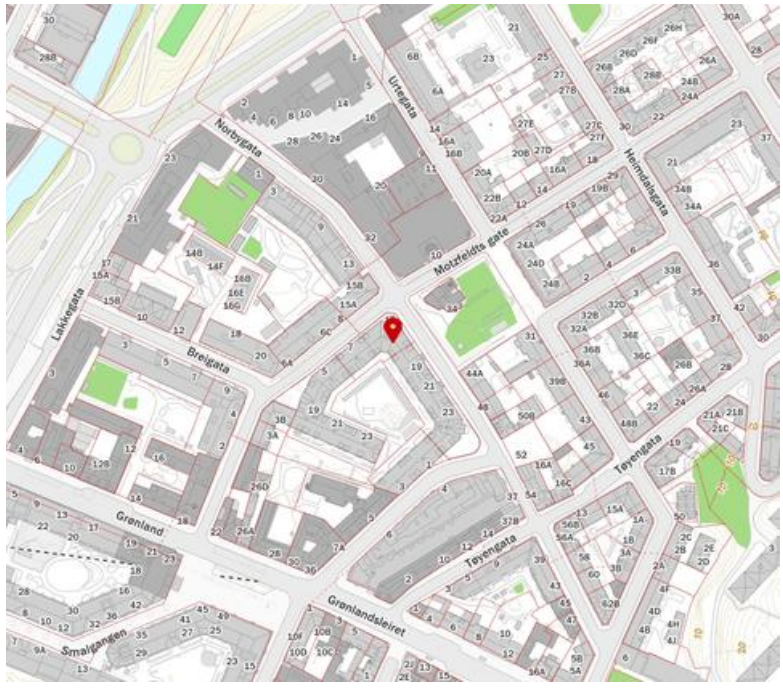
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Norbygata 17
0187 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1989

BRA: 53 m^2
BRA-i: 51 m^2

Rapportdato: 26.12.2025 (Gyldig til 26.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	6	2	0	1

Supertakst
GNR: 230 BNR: 415 SNR: 14
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Norbygata 17
0187 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38576

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverk i balkongen er lavere enn 90 cm.
Vannledninger	Deler av vannrør er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2025	**26.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Juni Kolseth Kiland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Norbygata 17, 0187 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**415**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0305**		

Byggeår: **1989** - Leiligheten ble totalrenovert i 2021/22.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet med bra standard. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og betong blokker. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre, med 2+1 isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021/2022	Hele leiligheten ble totalrenovert. Nytt bad/vaskerom og nytt kjøkken. Det elektriske anlegget ble oppgradert, nye gulv og samtlige vegoverflater ble glattet og malt.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	53	51	2	0	7
Totalt m²	**53**	**51**	**2**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	51	0	Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket på ca. 2 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Nord-østvendt overbygd balkong på ca. 7 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en nord-østvendt balkong, med tilgang fra stue, i stålglattet betong dekket med treheller. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i betong med håndløper i metal.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Treheller på balkongen ble lagt til i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Rekkverket måles til ca. 89 cm, mens kravet på oppføringstidspunktet var på 90 cm. Årsaken til det er at eieren har lagt treheller på det opprinnelige betonggulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til minimum 90 cm som var kravet på byggets oppføringstidspunkt, men jeg anbefaler likevel å hevde rekkverket til dagens krav på 100 cm. Balkongen er sameiets ansvar og eventuelt arbeid med rekkverket må avtales med sameiet i forkant. Man kan eventuelt fjerne trefliser slik at man oppnår høyde på oppføringstidspunktet på 90 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2+1 isolerglass og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble montert nye dører i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-0**

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Innredningen består av både høyskap - og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i kompositttmateriale , nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn i arbeidshøyde, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved kjøkken og baderomsrenovering i 2021/22.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap i trappoppgangen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El anlegget ble oppgradert i 2021/22.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Elektrisk vifte på baderom, mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Baderommet ble totalrenovert i 2021.
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei
Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater **TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei
Type sluk Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med topp servant, veggskap med speildører og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med fastmontert dusjvegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights. Rørfordelerskap.
Er det skader på utstyr og innredning? Nei
Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende elektriker, rørlegger og membran legging.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kiland, Juni Kolseth	9578-5998-4-4169146	2025-12-17 13:44:55

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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0379/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norbygata 17, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Juni Kolseth Kiland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2025

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: 0725820
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, totalrenovert bad, oppussing ferdig mars 2022.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OsloOppussing, oppussing ferdig mars 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og elektriker til installering av nytt kjøkken. oslo oppussing, mars 2022.

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

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

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

Beskriv: Det var sopp i veggen mellom bad og soverom, ble oppdaget, utredet og behandlet under totalrenovering av bad. arbeid utført av Oslo Oppussing, ferdig Mars 2022

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.
Ja

Beskriv: fikk veggdyr etter reise, ble oppdaget, utredet og behandlet av Pelias skadedyrbekjempelse i mars 2025. har dokumenter hvis ønskelig.

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?
Nei

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? salgsoppgave fra 1997 takstrapport ved salg innad i familien i 2016

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.

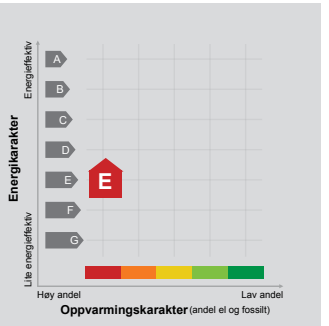
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0379/25

ENERGIATTEST

Adresse	Norbygata 17
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81084416
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-214752
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Norbygata 17	81084416	H0305	14	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	223,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2019

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	91,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 235 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 206 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 206 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 206 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Vilde-Marie Lunde Westerheim
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: v.westerheim@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0379/25 . Vår ref.: 1264-1-14 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7
Organisasjonsnr:	971279397
Seksjonseier:	Kiland, Juni Kolseth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Norbygata 17, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	230
Bnr.	415

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208190695
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	7 326 307,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 366,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 366,00	4 562,47 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	745,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 300,-
Annen formue:	9 379,-
Gjeld:	113 281,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208190695
Restsaldo:	112 163,39
Kapitalkostnader:	742,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112 163,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Sandbakken Nilsen, e-post: norbygt17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

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

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

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

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

5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.

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

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

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

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

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Jensens Have Sameiet

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5,
org. nr. 975 800 962 den 5/3-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Norbygata 19-23,
org. nr. 975 851 966 den. 4/6-02.
Endret på årsmøtet 08.04.2019.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Tøyenbekken 1-3,
org. nr. 971 279 044 den 4/6-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt. 7,
org. nr. 971 279 397 den 2/4-02.
Endret på årsmøtet 02.05.2019.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Samarbeidsselskapets navn er Jensens Have Sameiet og har organisasjonsnummer 971 279 508 hos Brønnøysund.

Jensens Have Sameiet blir av styret kalt SU (Samarbeidsutvalget).

Jensens Have Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Jensens Have Sameiet har til formål å ivareta drift og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og vaktmesterfunksjon, samt i andre saker der det er naturlig ut fra økonomiske og mest formålstjenlige kriterier og som gavner hvert sameie og den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning.

Jensens Have Sameiet består av fellesareal tilknyttet de enkelte sameiene.

§ 2 Organisering av Jensens Have Sameiet og råderett

Jensens Have Sameiet består av sameieselskapene Sameiet Breigata 19-23/Motzfeldtsgt. 5 (organisasjonsnummer 975 800 962), Norbygata 19-21-23 Boligsameie (organisasjonsnummer 975 851 966), Tøyenbekken 1-3 Boligsameie (organisasjonsnummer 971 279 044) og Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 (organisasjonsnummer 971 279 397) og er et tingsrettslig sameie under de enkelte sameiene.

Alle sameiene skal være medlem av Jensens Have Sameiet og kan ikke skilles fra deltagelse i Jensens Have Sameiet

Ekslusiv bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan bare vedtas med 2/3 flertall av Jensens Have Sameiet.

Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere herunder Tøyenbekken 5 hindres i den bruk av arealene og anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3 Felleskostnader

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

Fordelingen er som følger:

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

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

§ 4 Felleskostnader garasjeanlegget

Felleskostnader som er tilknyttet garasjen skal fordeles etter antall plasser og gir følgende brøk.

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

§ 5 Vedlikehold

Jensens Have Sameiet skal holde gårdsrommet for sameiene vedlike med all beplantning, utstyr, osv., og hvis det er økonomisk formålstjenelig holde det ytre vedlikehold av alle bygningene i Jenssens Have samlet. Anbud for ytre vedlikehold fremlegges for hvert enkelt styre for behandling, jfr. § 2.

§ 6 Styret og styrets oppgaver

Jensens Have Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer som representeres ved styrets leder, eller ved forfall, valgt varamedlem fra hvert av sameiene eller en annen valgt representant valgt av sameiermøtet.

Styreleder velges blant representantene i Jensens Have Sameiet av Jensens Have Sameiets medlemmer. Styreleder skal være Jensens Have Sameiets kontaktperson overfor vaktmester og evt. andre instanser.

Medlemmene av styret er likeverdige hva angår stemmerett, plikter og rettigheter.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Jenssens Have og felles vaktmesterfunksjon, og ellers sørge for forvaltning av fellesareal og fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtatte budsjetter for Jensens Have Sameiet.

Det skal til enhver tid finnes en vaktmesterinstruks som gjøres tilgjengelig for alle styrene, herunder hvilke rettigheter og plikter som gjelder i forhold til det enkelte sameie.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Jensens Have Sameiet og tegner Jensens Have Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 7 Styremøtet

Styremøter avholdes én gang pr. kvartal eller så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder.

Det skal under styreleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av styret. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle sameiene er representert. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende.

Husordensregler

Boligsameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JENSSENS HAVE
ORDENSREGLEMENT FOR UTENDØRS FELLESAREAL

1. Beboerne plikter å verne om grøntanlegget med trær, busker, plener, lekeapparater, belysning osv. Utearealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.
2. Fra kl 22.00 – kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet ved opphold utendørs, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
3. Bil- og motorsykkelkjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er ikke tillatt på sameiets grunn.
4. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets grunn. Hunder må alltid være under kontroll. Ekskrementer må fjernes
5. Ballspill er ikke tillatt på sameiets grunn.
6. Hovedporten og bakhagen i Jenssens Have er TV overvåket. Det er satt opp pålagte skilt som bekrefter at dette skjer.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

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

Jenssens Have
ORDENSREGLEMENT FOR FELLES GARASJEANLEGG

1. På grunn av innbruddsfare, må inngangsbrikker og fjernkontroller til garasjeanleggets port IKKE oppbevares i bilen!
2. Alt opphold i garasjen er forbudt! Ring vaktselskapet vårt dersom du ser noen som oppholder seg i garasjen eller mistenker at noe ulovlig foregår. Gi beskjed om at det gjelder garasjeanlegget i Jenssens Have, inng. Tøyenbekken.
3. Vi gjør oppmerksom på at garasjeanlegget og kjellerboder er tv-overvåket.
4. Parkering i kjørebanen og på skiltede områder er forbudt. Alle nødutganger må være tilgjengelig. Ring vaktselskapet for borttauing ved ulovlig parkerte biler.
5. Sørg for at uvedkommende IKKE slipper inn ved inn- eller utkjøring. Se etter at garasjeporten er helt lukket før du kjører vekk.
6. Garasjeanlegg og parkeringsplasser må ikke være sted for oppbevaring av eiendeler som bilhjul el., eller søples ned.
7. Disse ordensregler er et tillegg til de enkelte sameiers husordensregler og gjelder på samme måte som disse.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Elin Lorentzen og Nina Braaten valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000

✓ **Vedtatt.**

7. Salg av loftsareal og reseksjonering

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

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

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

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

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

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

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Sandbakken Nilsen

Følgende stilte til valg:
Daniel Sandbakken Nilsen
Anne Victoria Stensøe

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Rengård

Følgende stilte til valg:
Anita Rengård

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Victoria Stensøe

Følgende stilte til valg:
Bernhard Hoffmann
Anne Victoria Stensøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Braaten

Følgende stilte til valg:
Nina Braaten

Transaksjon 09222115557545661529 Signert CS, EL, NB

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet disponerer 24 parkeringsplasser i seksjon 1 i sameiet. Hver garasjeplass skal være tinglyst som 1/24 del (ideell andel av Gnr. 230, bnr. 415, snr. 1)

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i sameiet og eksterne.

4-2 Kostnadsfordeling
Garasjeeiere betaler sin månedlige leiekostnad til sameiet.

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

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

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

Fordelingen er som følger:

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1264
SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000

Sak 7

Salg av loftsareal og reseksjonering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

For å innlemme loftsarealet i seksjonene må eiendommen reseksjoneres.

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

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

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

Reseksjoneringen vil ikke gå ut på å endre sameiernes eierbrøk.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

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

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

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Victoria Stensøe

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

- Anita Rengård

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17 / Motzfeldtsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

Versjon 1 Sameiet Norbygata 17 - Motzfeldtsgate 7 - Uavhengig revisors beretning 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

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

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Skogly, Roger

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
20.02.2025 13:55:46

Signaturmetode
Norwegian BankID

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 20.02.2025
Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

Anne Victoria Stensøe Daniel Sandbakken Nilsen Anita Rengård

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Resultatanalyse 2024
Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

Rolf Kristian Andersen Jan William Haagensen Anne Victoria Stensøe

Adeel Babar

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204773
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	11.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORBYGATA 17
Postadresse:	0187 OSLO
Matrikkel:	0301-230/415

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204773

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

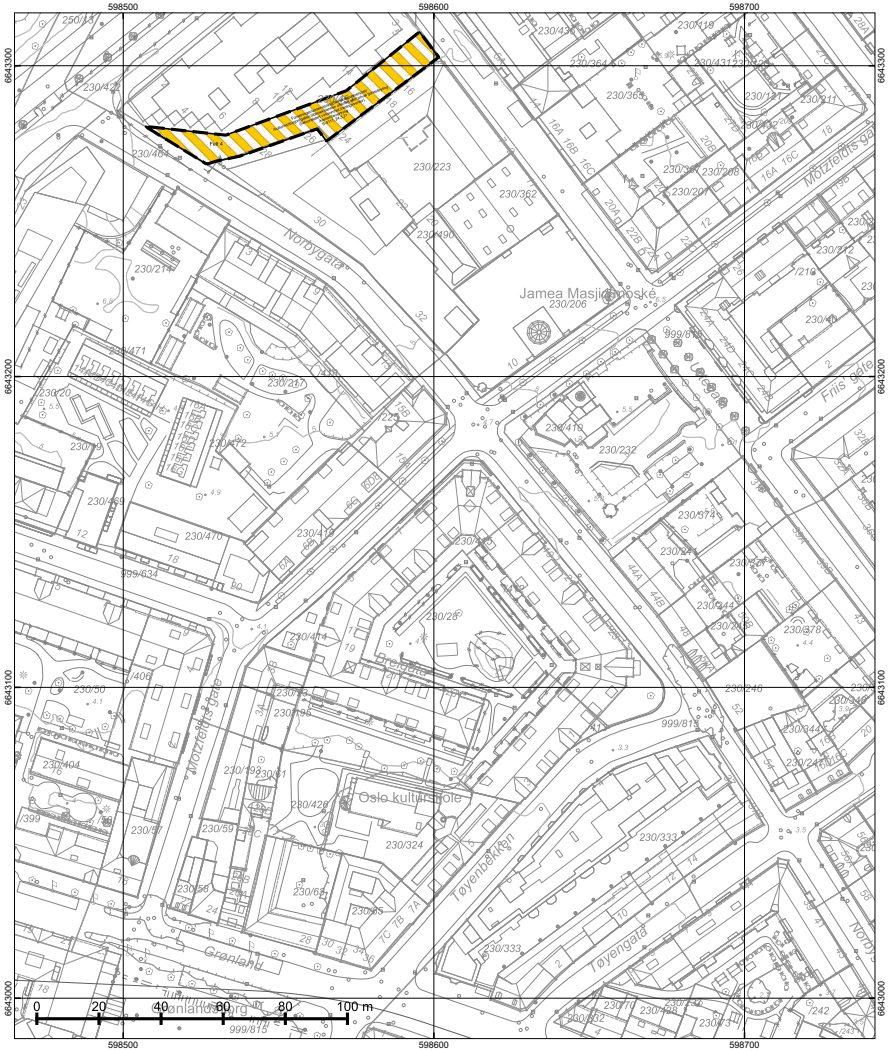
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.


598500
598600
598700
6643300
6643200
6643100
6643000
Jamea Masjid Noske
Oslo kulturskole
Norbygata
Møllergata
Nordre gate
Granlia
Øvre Granlia
Øvre Granlia
Øvre

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

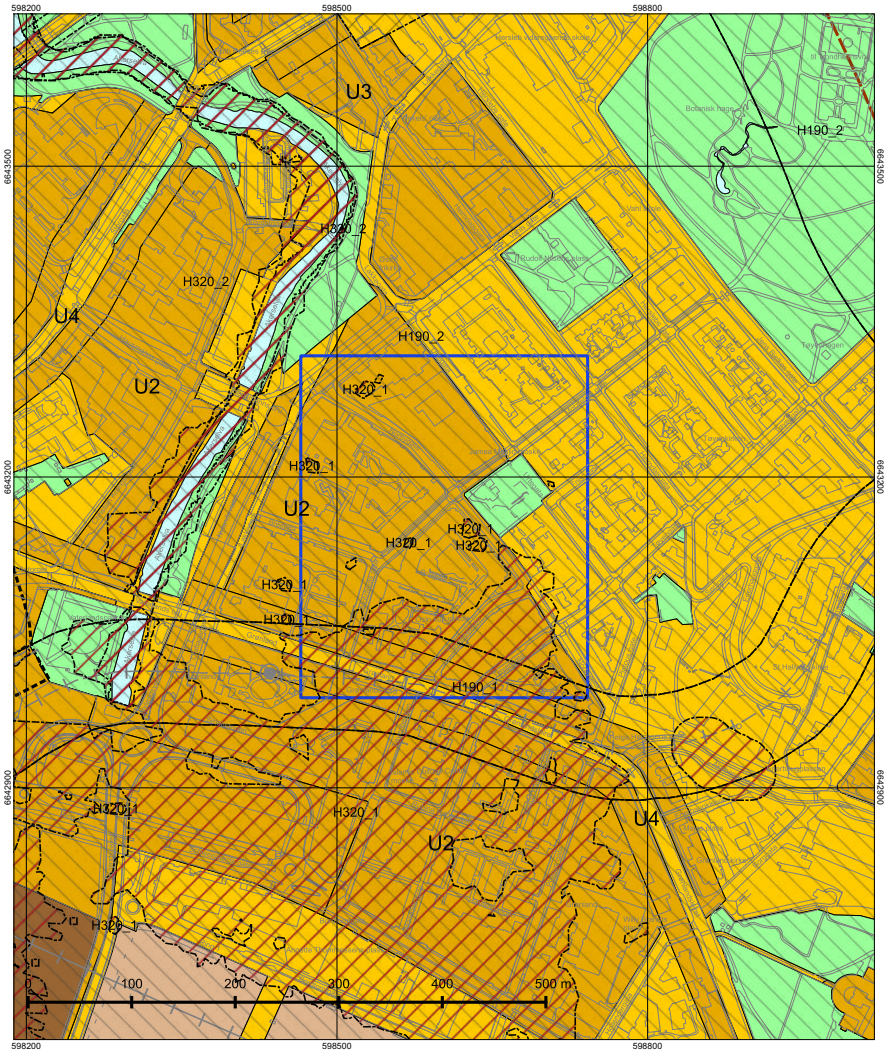
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150817/86523800
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-638

Endring i regulering av Nordbygata i Oslo.

S-638 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.07.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601519
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V160158, V050900

Dokumentet består av 1 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

Ferdigattest DA
NORBYGATA 17

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523800
1869

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 415

Vi viser til bestilling av 20251211 for NORBYGATA 17.

GNR. 230 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1989.

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

972 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

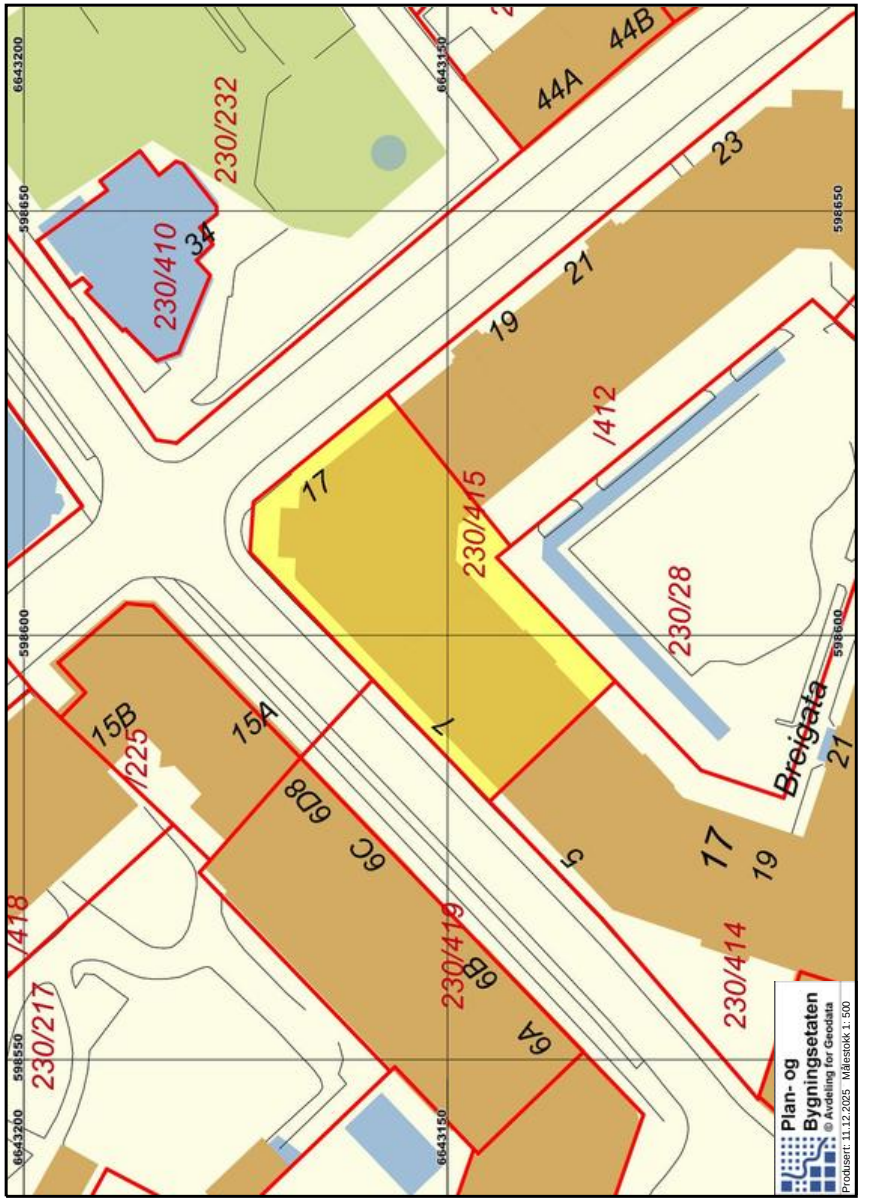
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

35885

Forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalene 15 og 17 på Grønland (Grønland - Motzfeldts gate - Norbygata - Tøyenbekken)

35885 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198504195

Vedtaksdato: 21.11.1985
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015, se reg.best. i videreføringen av planen, S-2859
Knytning(er) mot andre planer: S-2859

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 268 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGBOKFØRT

08.NOV.89 077688

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen Eiendomsavdeling Karl Johans gt. 16		486758

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
230	415		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Grønland Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

6. Fordelingsliste

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

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

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
29/9-89	Grønland Byfornyelse A/S Arnt Sundli Ivar Moe
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste

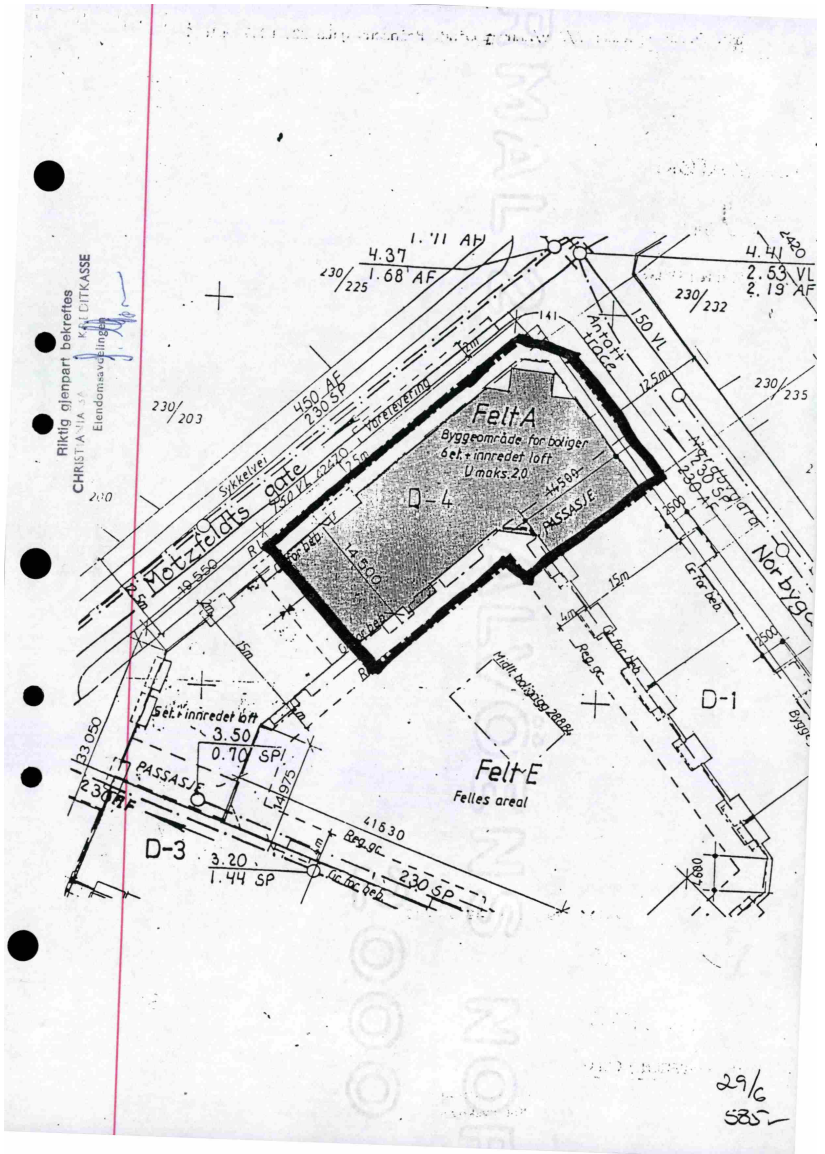
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4
61	N	30	
Sum teller skal stemme m. nevner		4604	

Riktig utskrift bekreftes
CHRISTIANIA
Eiendomsavdelingen

ØENS NORMAL 2000

ØENS NORMAL 2000

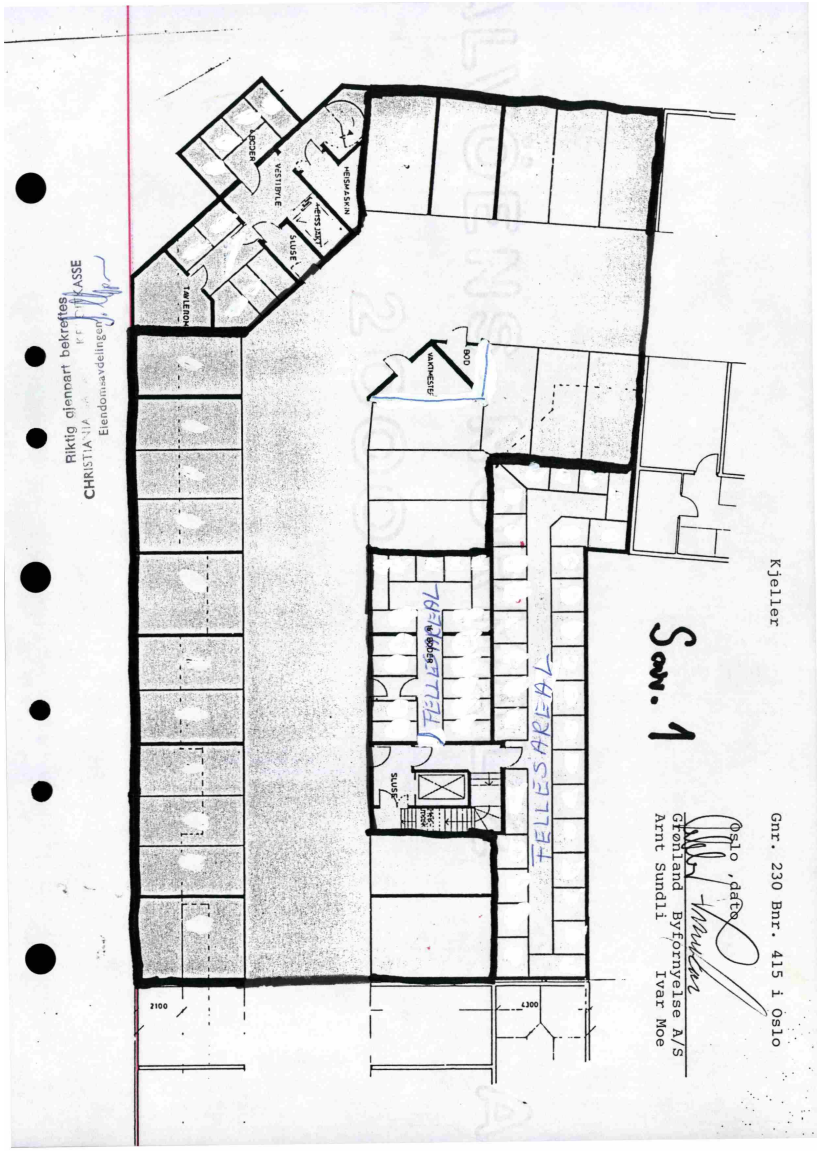
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10
Side 5 av 22



Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA [illegible] KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

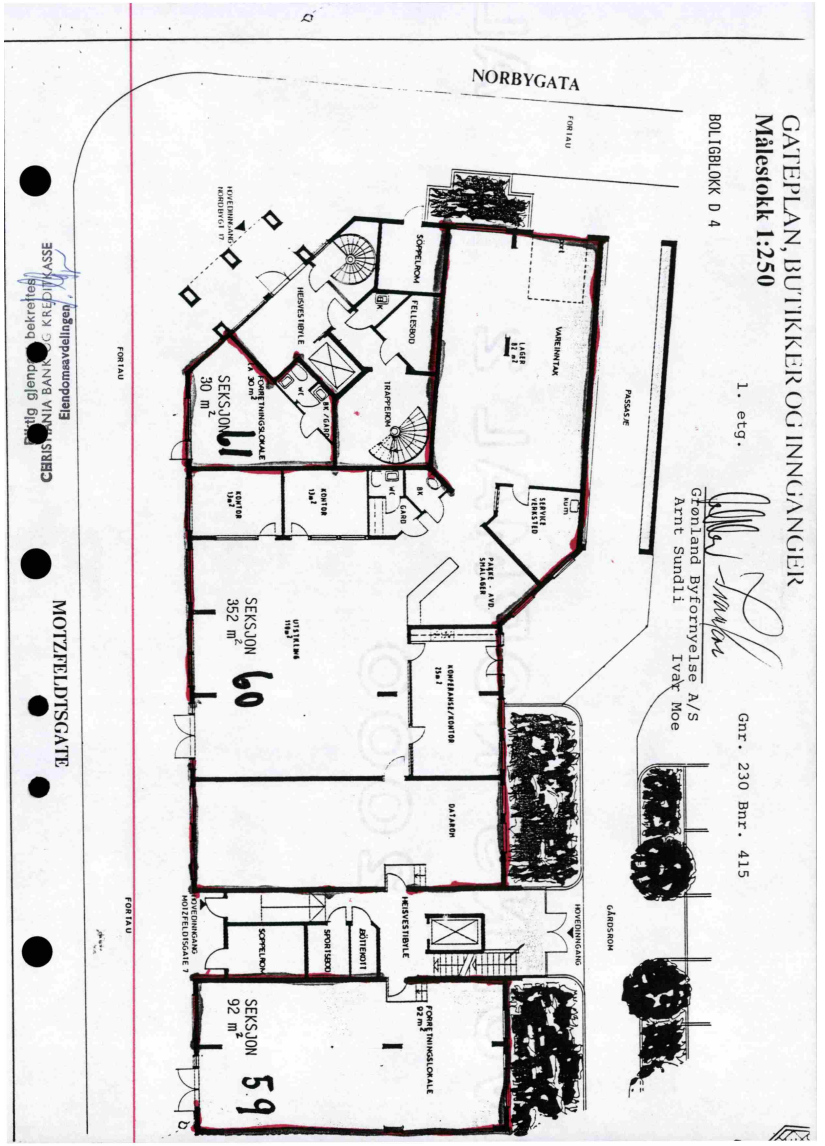
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10
Side 6 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10

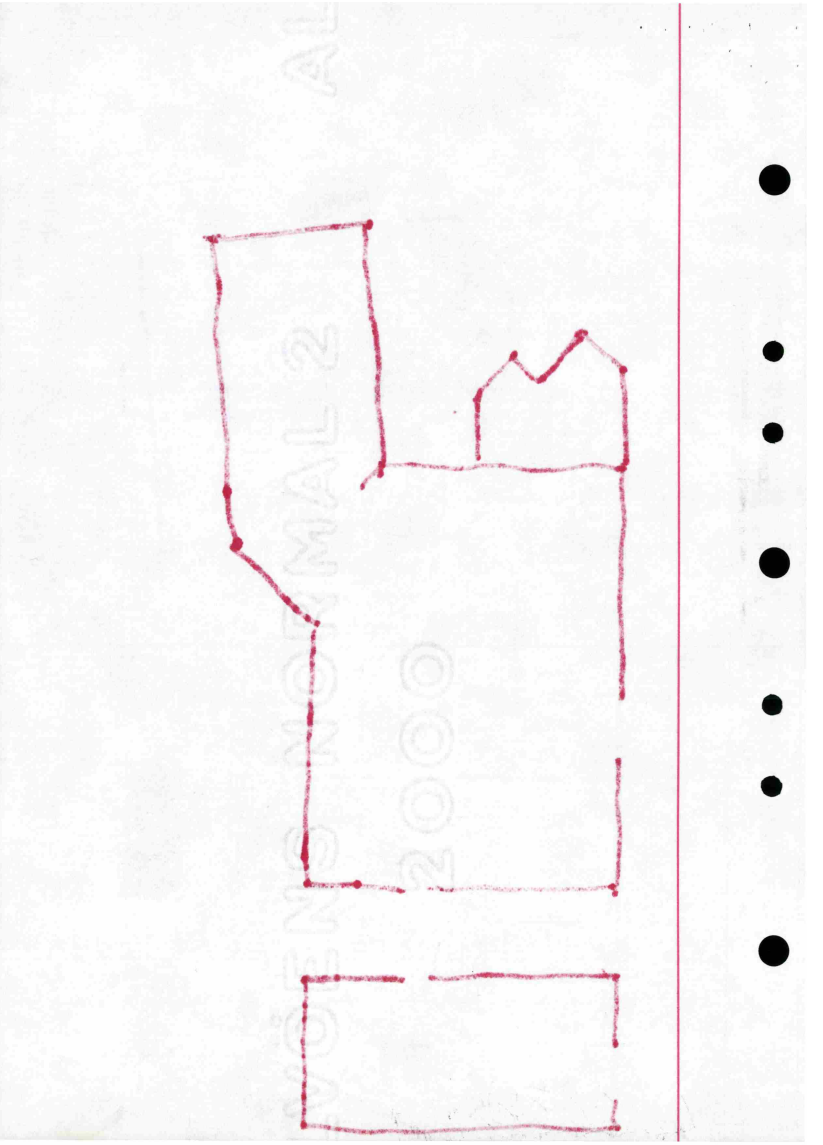


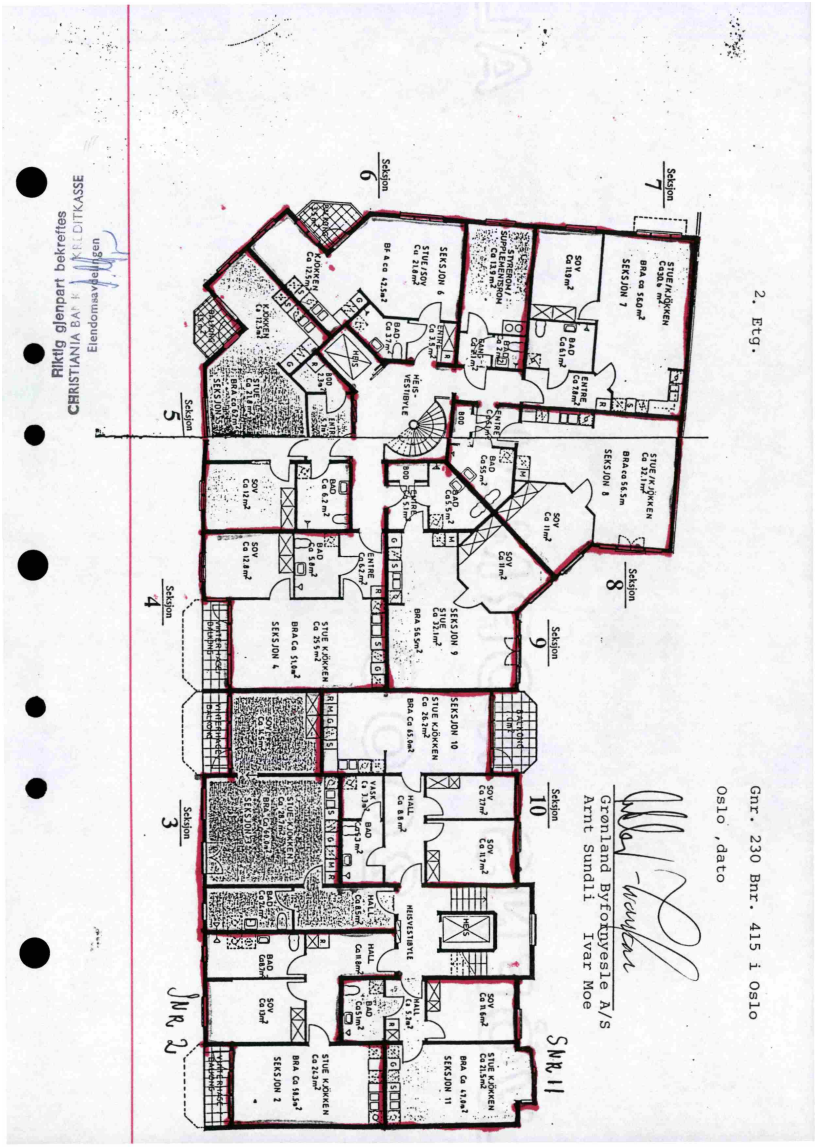
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10

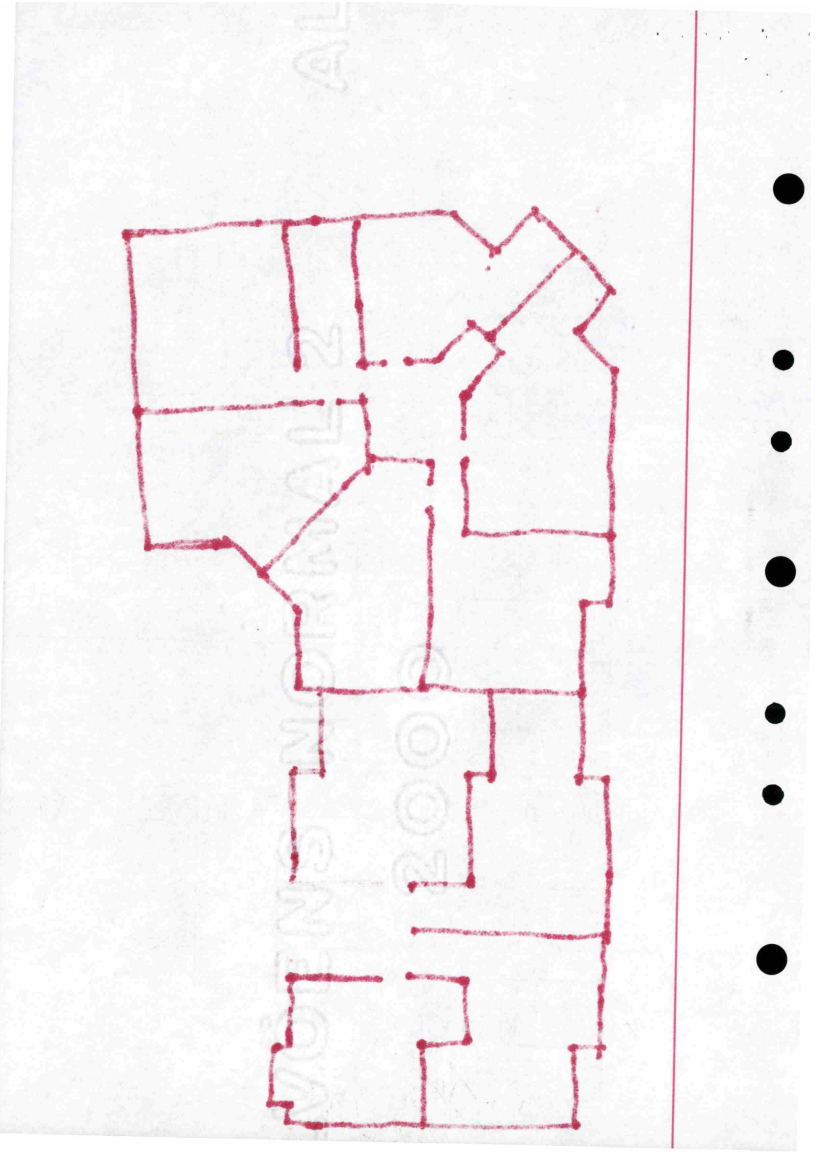
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10

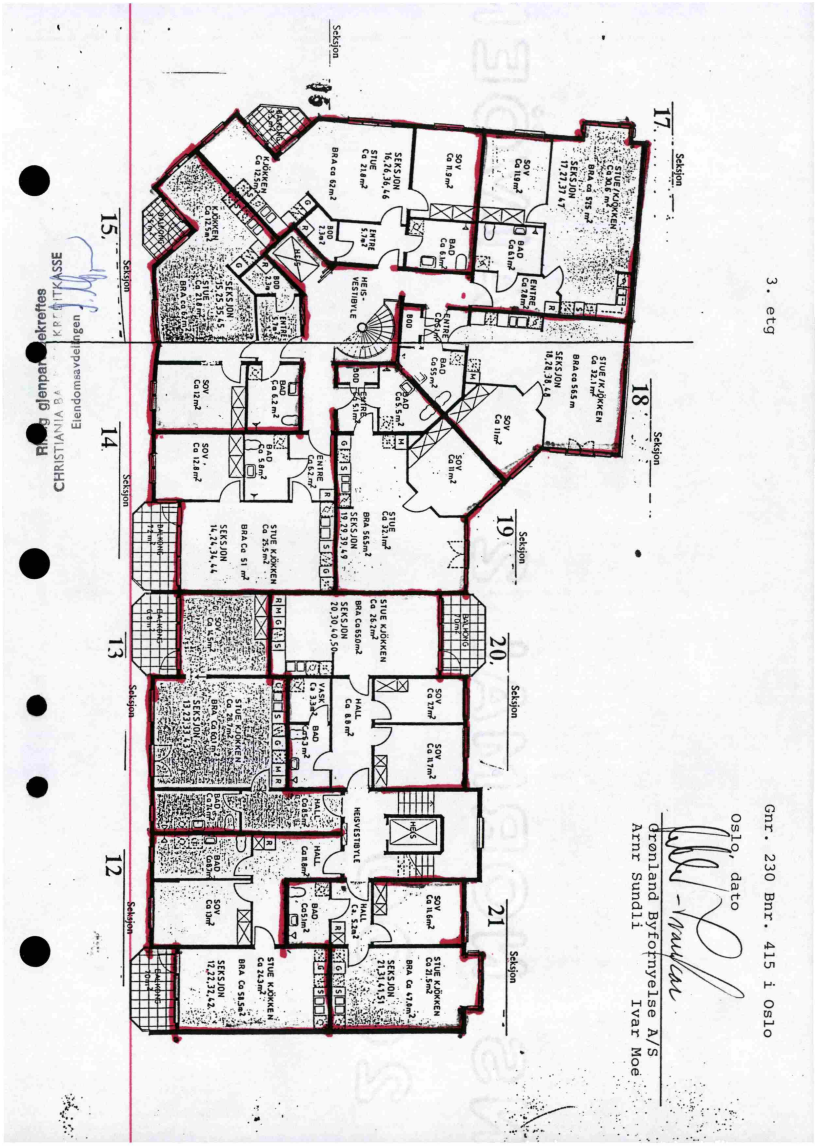


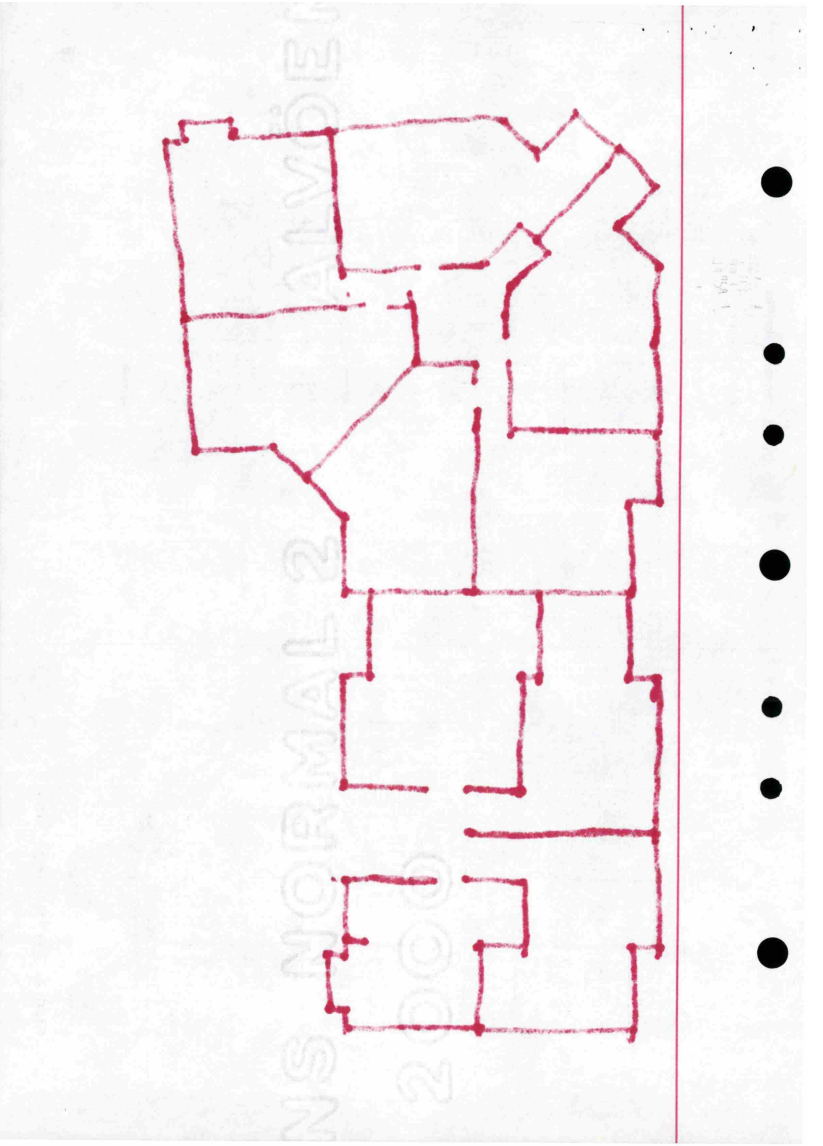
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10



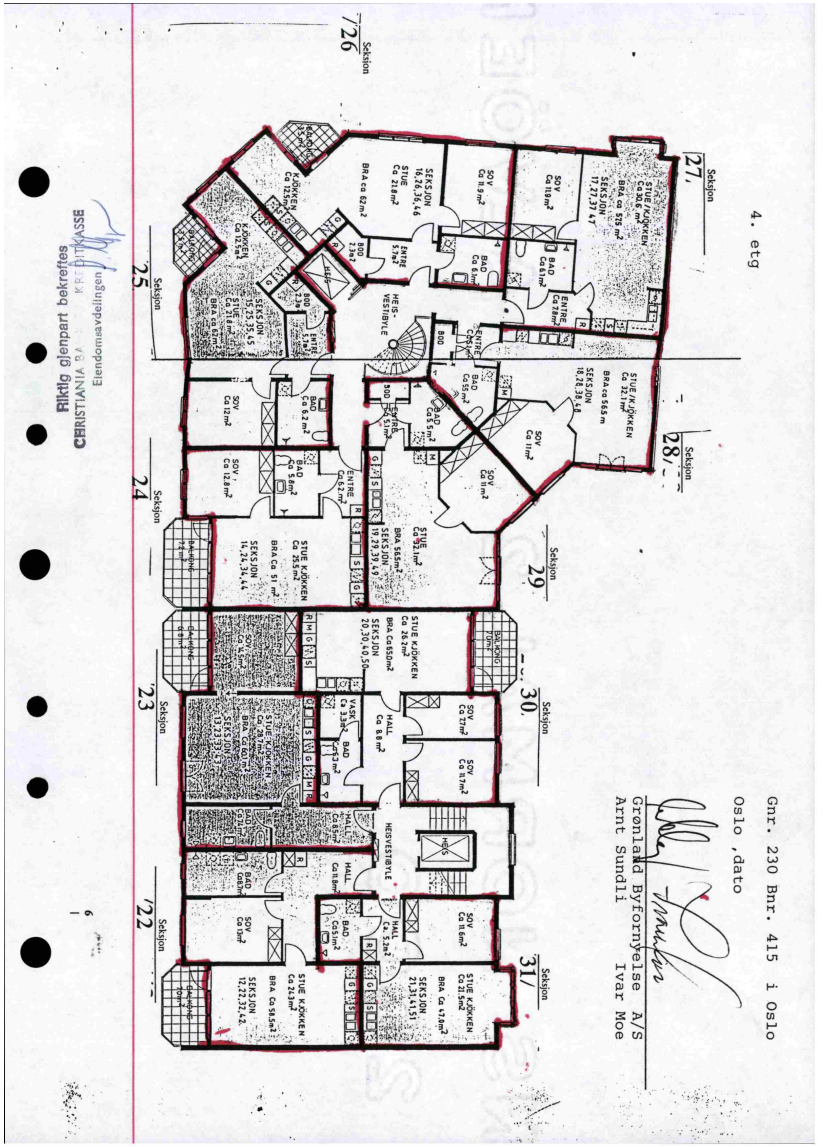

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen
2. Etg.
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo, dato
Grønland Byfolkeyesle A/S
Arnt Sundli
Ivar Moe
SNR 11
JNR 2



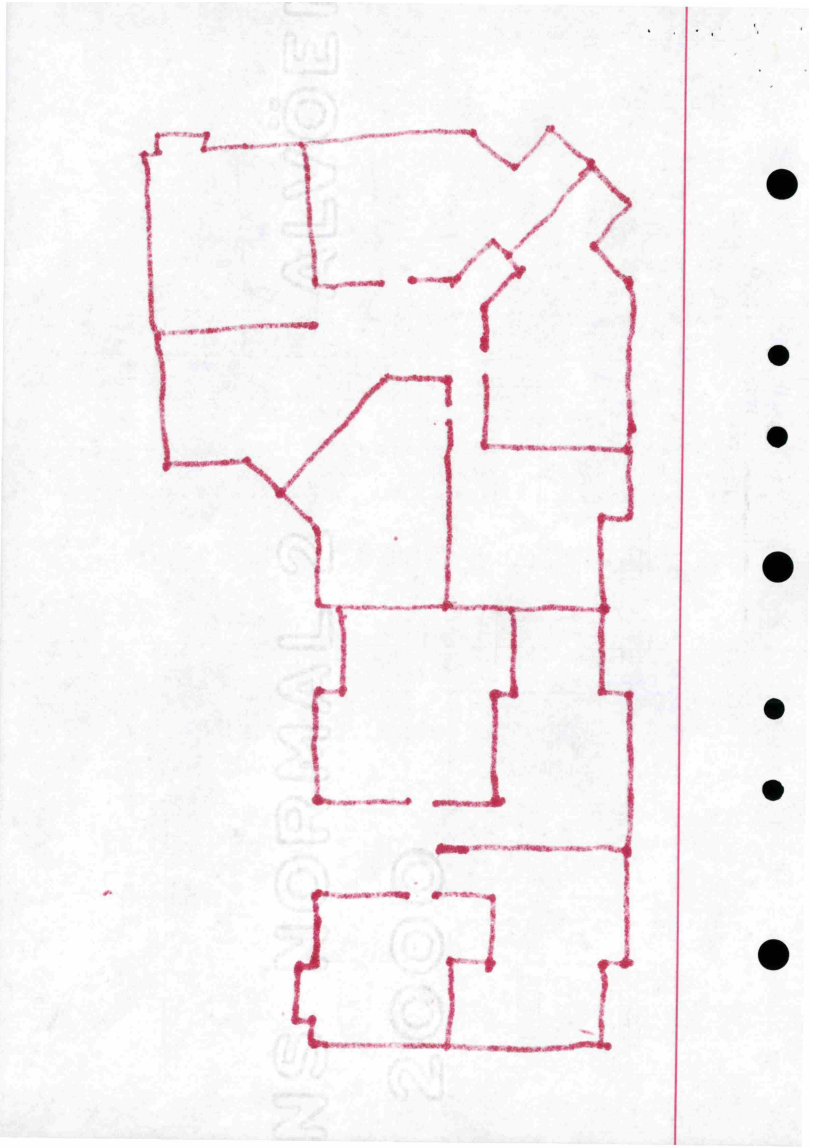

3. etg
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo, dato
Drønland Byfornyelse A/S
Arnr Sundli
Ivar Moe
Ring gjenpart ekrefles
CHRISTIANIA BA
Eiendomsavdelingen

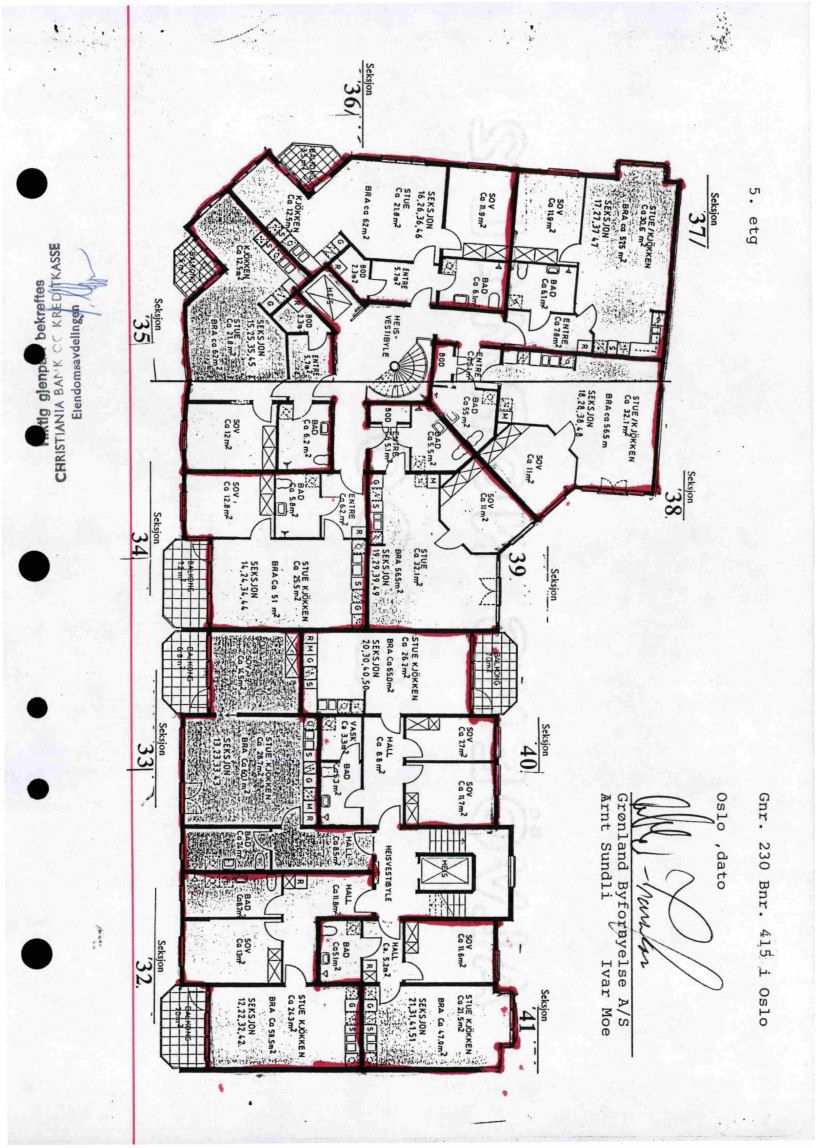


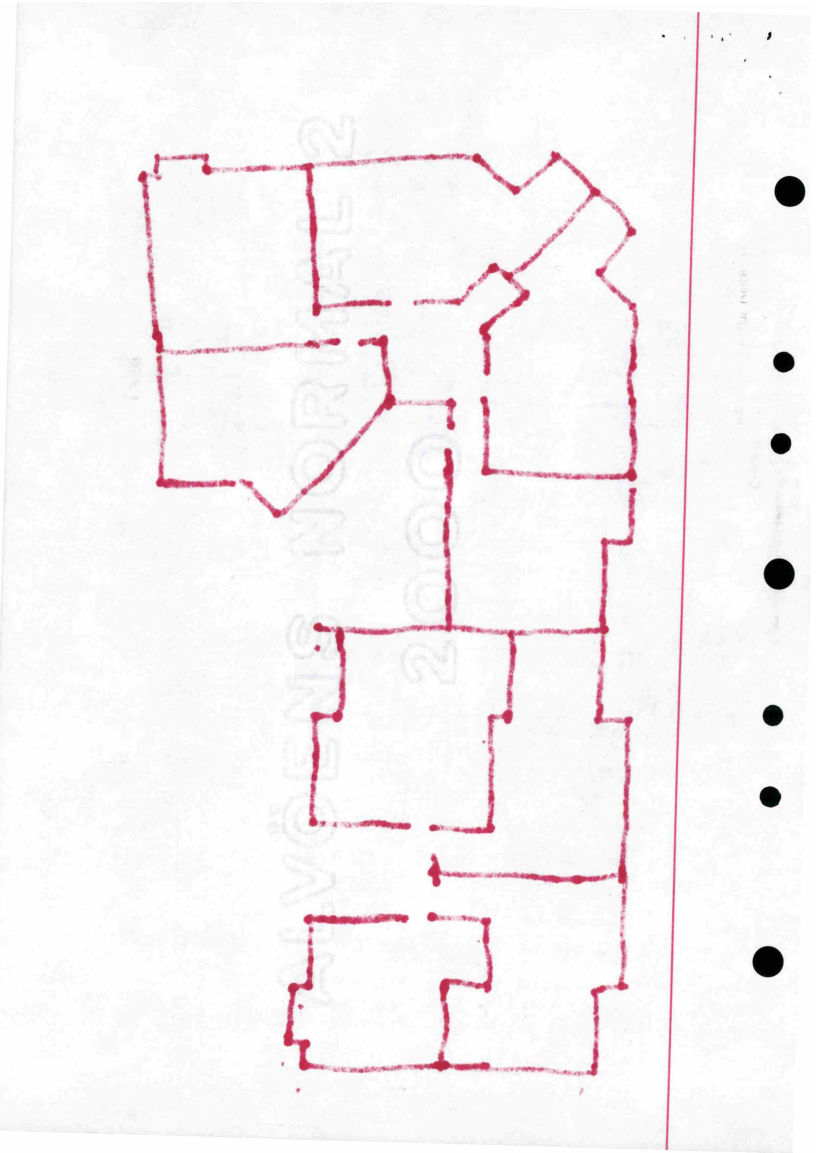
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10

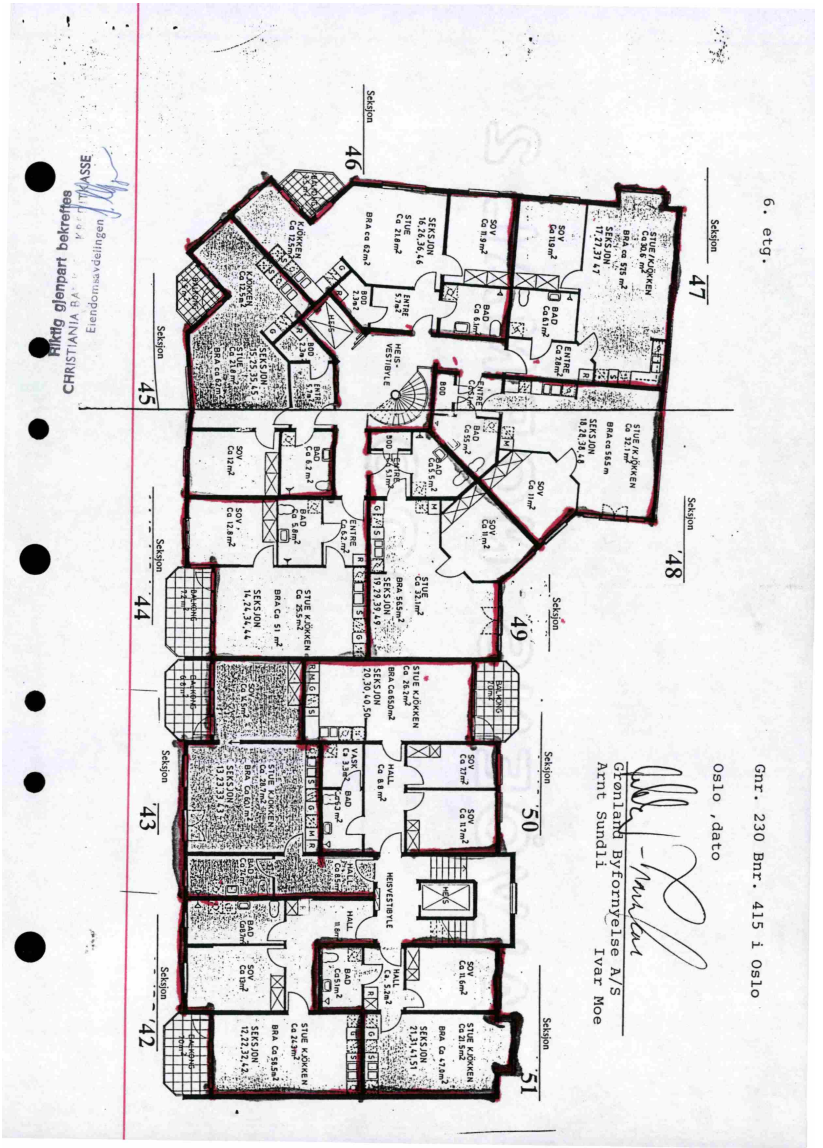


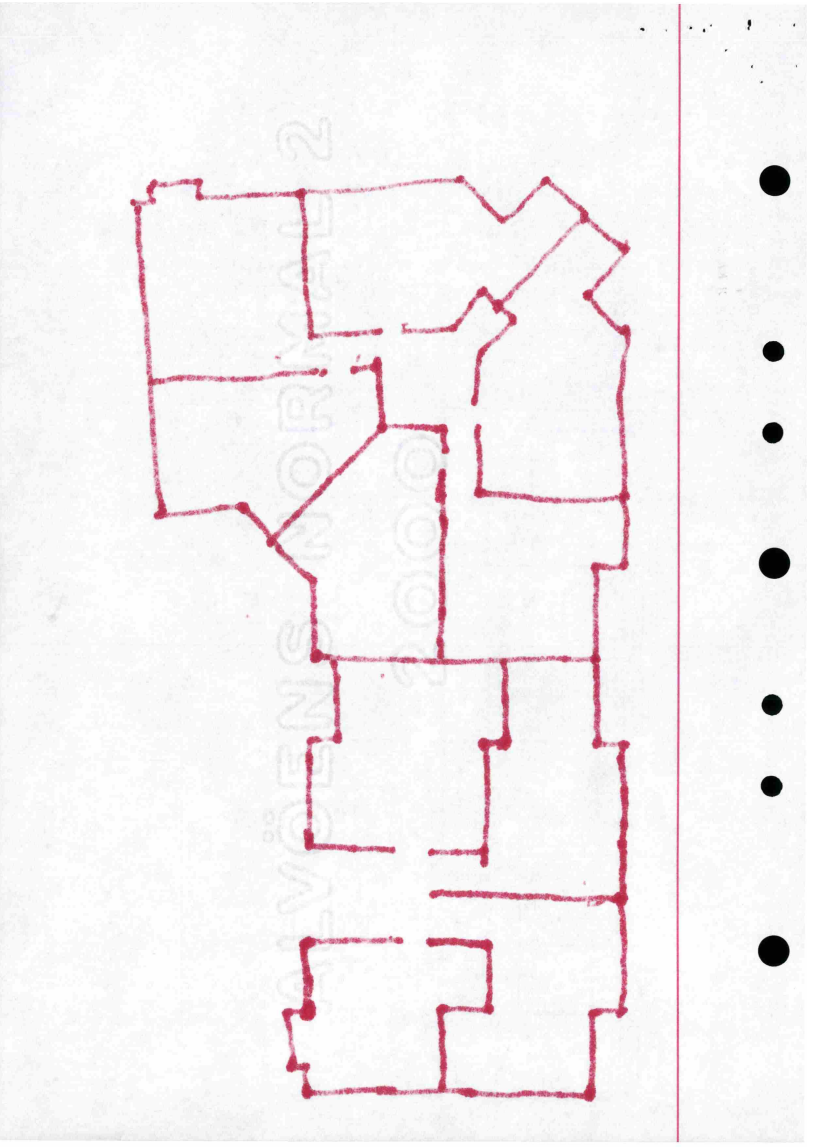
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/77688/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 14:10

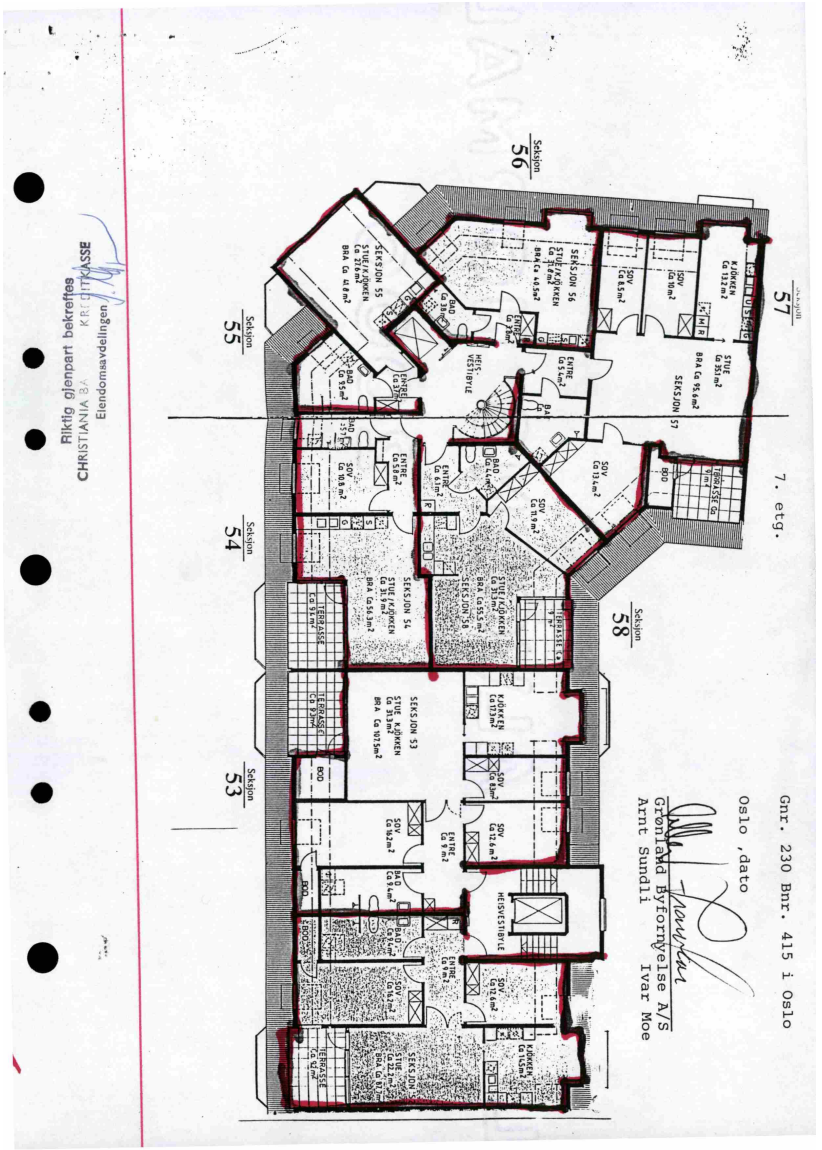


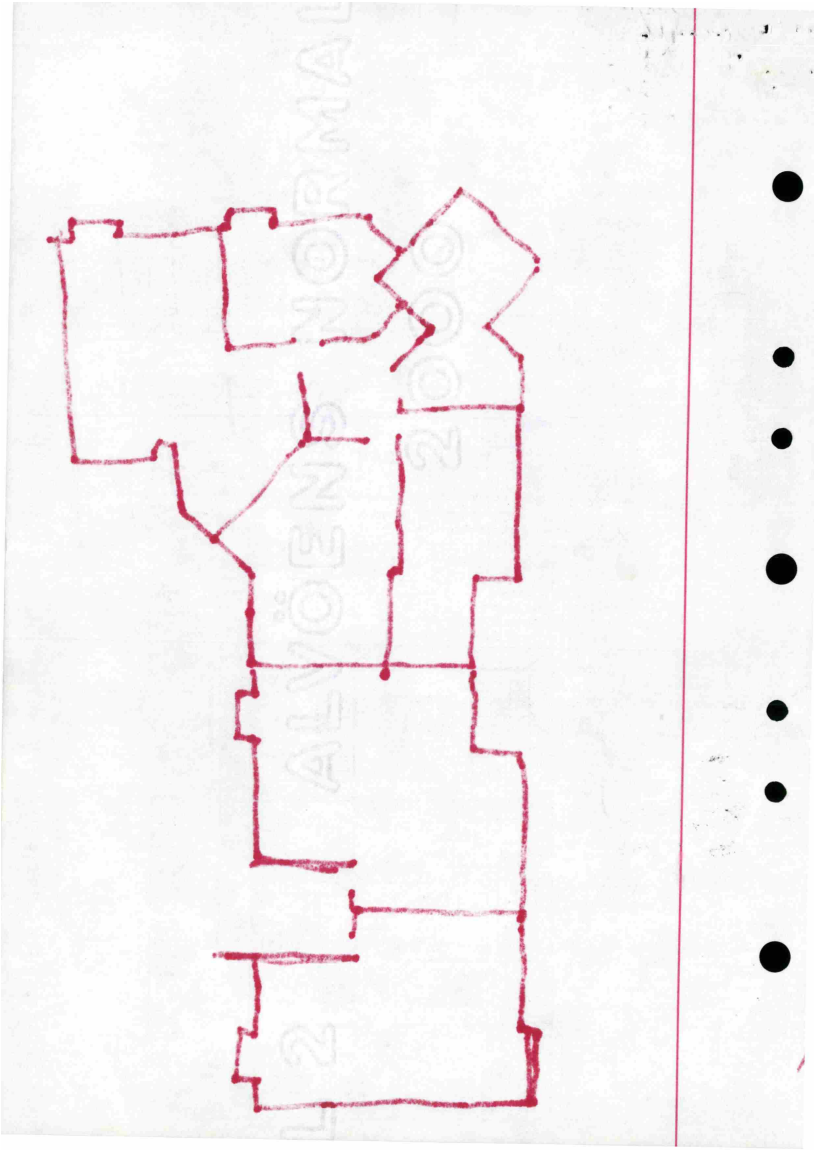

5. etg
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo, dato
Grønland Byforbyelse A/S
Arnt Sundli Ivar Moe
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 38
Seksjon 39
Seksjon 40
Seksjon 41
Seksjon 35
Seksjon 34
Seksjon 33
Seksjon 32
Kongelig glenpl. bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen




6. etg.
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo ,dato
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli
Ivar Moe
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA
Eiendomsavdelingen
Seksjon 46
Seksjon 47
Seksjon 48
Seksjon 49
Seksjon 50
Seksjon 51
Seksjon 45
Seksjon 44
Seksjon 43
Seksjon 42




Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BY
Eiendomsavdelingen
7. etg.
Gnr. 230 Bnr. 415 i Oslo
Oslo ,dato
Grønland Byfornyelse A/S
Arnt Sundli
Ivar Moe
Seksjon 56
Seksjon 55
Seksjon 54
Seksjon 53
Seksjon 57
Seksjon 58



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0980 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 18.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 88/0040-M

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

Bygningens art
Boligblokk bl.D-4

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

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

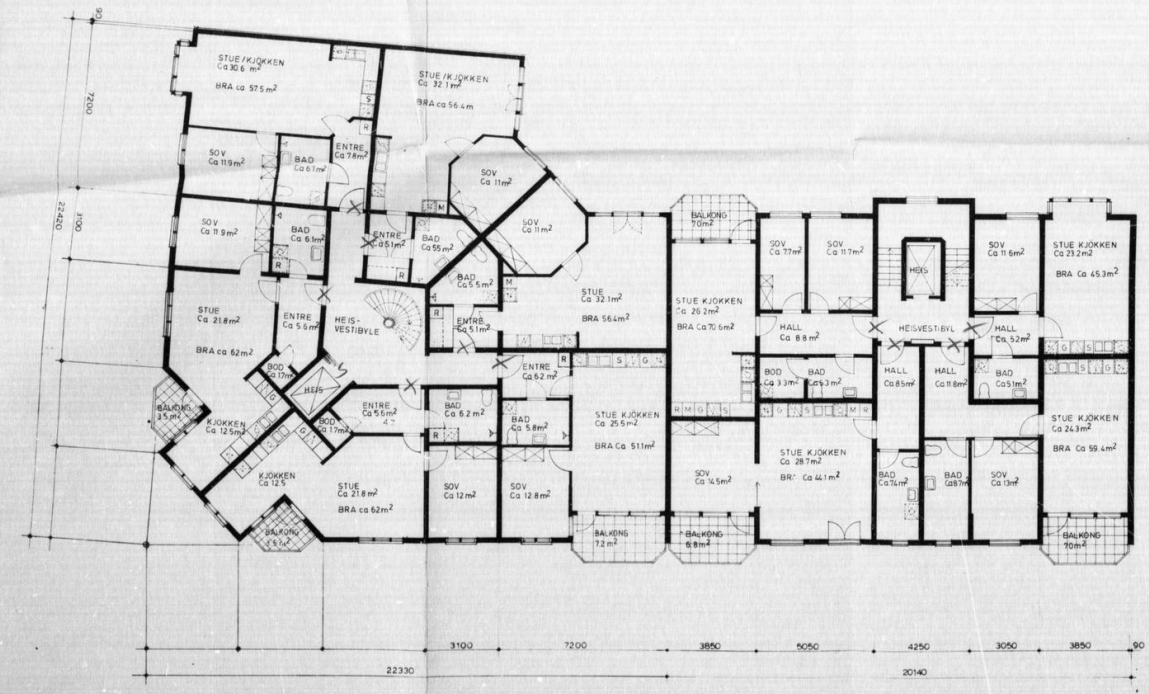
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204773
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	11.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORBYGATA 17
Postadresse:	0187 OSLO
Matrikkel:	0301-230/415

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204773

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 DES. 1988

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

11

REVIDERT 13.12.88
REVIDERT 20.10.88

GRØNLAND BYFORNYELSE A/S

BYGGETRINN IV BOLIGBLOKK D 4
MOTZFELDTSGT. 7, NORBYGATA 19

D-4

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

MÅL 1:100

DATO 24.12.87

TEGN NR 102 REV

TEGN LH

arkitekter mnal. fosse og aasen as
PRINSENSGT. 22 OSLO 1 TELEFON (02) 11 16 22

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204773
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	NORBYGATA 17
Postadresse:	0187 OSLO
Matrikkel:	0301-230/415

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204773

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

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

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

Ferdigattest - Norbygata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for mottatt

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 20-0379/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Norbygata 17 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 415, snr 14 (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