NORDVIK

Norbygata 15A

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Norbygata 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.12.2025

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik hjørneleilighet med godt potensial - Klassisk gård -
Perfekt oppussingsobjekt eller utleieobjekt

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 880,-**
Totalpris	**4 818 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 987,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

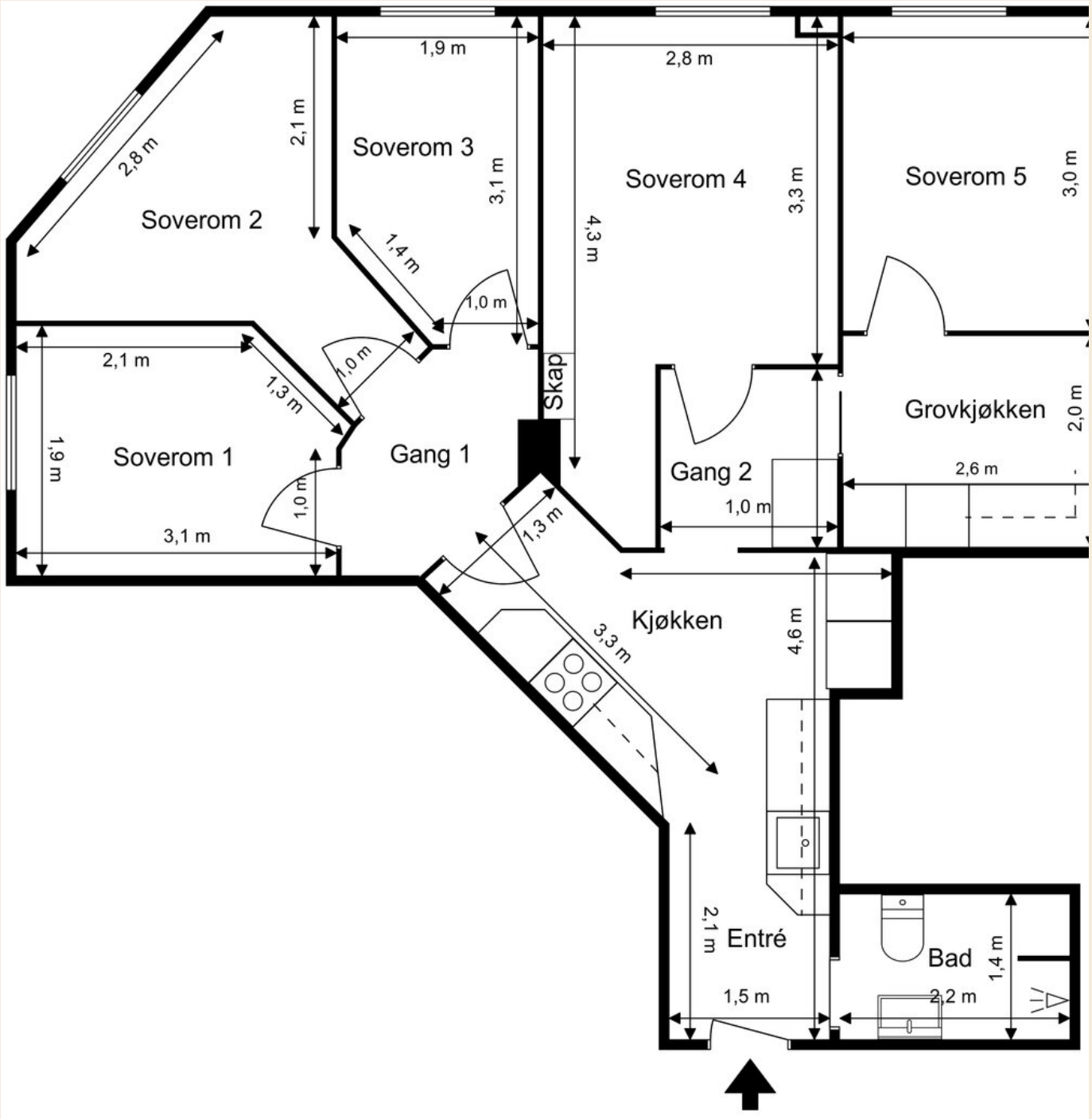
Innholdsrik hjørneleilighet med masse potensial.

Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Bjørvika, Grønland, Grünerløkka og alle fasiliteter i sentrum. Rett utenfor døra har man tilgang til et rikt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. God tilknytning til offentlig kommunikasjon med nærhet til både buss og bane.

- Åpent og fint utsyn mot park
- Fem soverom - opprinnelig stue er delt opp i tre soverom
- Tidligere utleid for 29.000,- i mnd
- God takhøyde på 2,70 meter og store vindusflater
- Tregulv
- Rikelig med lagringsplass i tre boder på til sammen 14 kvm.
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Klassik gård fra 1896
- Stor, frodig bakgård med lekeplass, sittegrupper og sykkelparkering
- Perfekt oppussingsobjekt eller utleieobjekt

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0511/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Norbygata 15A, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 225, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Magnus Rørvik Skjølberg

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 580,- (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.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.

Ikke målbare arealer:

Selger har fremvist 3 boder. Grunnet takhøyde under 190 cm er det ikke måleverdig areal, arealet som er merket er kun gulvareal.
Kjellerbod 1 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Kjellerbod 2 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Loftsbod på ca. 6 m². Boden er merket seksjon 12.

Bodene disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré/kjøkken, grovkjøkken, bad, fem soverom og to ganger.

Selger har fremvist 3 boder. Grunnet takhøyde under 190 cm er det ikke måleverdig areal, arealet som er merket er kun gulvareal.
Kjellerbod 1 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Kjellerbod 2 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Loftsbod på ca. 6 m². Boden er merket seksjon 12.

Standard
Kjøkken:
Kjøkken fra 2013 med glatte fronter, flis på vegg over benkeplate, laminert benkeplate og heltre benkeplate. Oppvaskkum i rustfritt stål, med svingbart blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Soverom:
Fem soverom - opprinnelig stue er delt opp i tre soverom. Den opprinnelige stuen er delt opp i tre soverom, og kjøkkenet er flyttet til gangen for å etablere ekstra soverom. Planløsningen kan enkelt tilbakeføres til original løsning dersom man ønsker det.

Bad:

Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng, veggmontert toalett, hvit servant med blandebatteri fra Damixa. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Tregulv, parkett og fliser.
Vegger: Malt overflate og malt panel på vegger. Fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling.

Takhøyder er målt til:
Entré/kjøkken: 2,49 m.
Bad: 2,38 m.
Grovkjøkken: 2,72 m.
Soverom 1: 2,70 m.
Soverom 2: 2,69 m.
Soverom 3: 2,70 m.
Soverom 4: 2,70 m.
Soverom 5: 2,71 m.
Gang 1: 2,70 m.
Gang 2: 2,71 m.

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 tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Kjøkkenet ble flyttet til gangen, og det var først en vannpumpe, hvor avløpet går inn i badet og via badets tak ned i et avløp ved vaskemaskinen. Senere endret til vanlig avløp, som også går inn i badet ved toalettet. Det ble ikke søkt om flytting av kjøkken eller endringer i badet. Det ble montert en kant ved døren i 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier oppga ikke noe om byggeår eller metode. Badet er fra før 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring for arbeid i 2020 Det foreligger en rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra 2019, samt en samsvarserklæring fra 2018. Jeg kan ikke finne mer dokumentasjon. Resten må regnes som ufaglært.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 21.09.2020 av Elvia. Etter utbedringer ble alt godkjent 17.12.2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligrørleggeren installerte vannstopp på kjøkkenet i 2025. Kjøkkenet ble flyttet til gangen i 2013 (ufaglært).

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.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Nei
Arbeid som er utført: Kjøkkenet ble flyttet til gangen i 2013. Stuen ble delt opp i tre rom.

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: Kjelleren ble pusset opp i regi av sameiet i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Badet har spor etter mugg noen steder. Det er fall ned mot døren. Generelt er badet i dårlig stand og bør byttes.

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)
Ja
Beskriv: Det var fukt i kjeller, men det ble utbedret i 2020.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vinduene er i litt dårlig stand

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjeve gulv, men det er ikke uvanlig i gamle bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Sluket blir tett hvis man ikke bruker plumbo nå og da (det er vel vanlig). Det var en mindre vannlekkasje fra badet/gang i 2014 pga tett sluk og feil fall på badet og det var ingenting som stoppet vannet på vei ut døren. Ble lagt til en kant ved døren, så det har ikke skjedd igjen.

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?
Salgsoppgaven i 2013 da jeg kjøpte sa 67 kvadrat størrelse på leiligheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten er generelt et oppussingsobjekt.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et valmtak og har takstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1988.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Entrédør er skiftet i senere tid, ukjent alder og omfang
- Innvendig dører med 3-speils malt overflate.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Slitasje, malingsavskalling og svertesopp på innsiden av samtlige vinduer. Dette kan skyldes kondens/dårlig ventilering.
Rust på hengsler. Det registreres punkt råte på listverk på utsiden av vindu.
Enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel.
Innvendig dører med skader, slitasje og mangler.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen viser betydelig slitasje, mer enn normalt for alderen. Fuktskader på overflater, svertesopp og skader.
Det er manglende rist i kjøkkenvifte.

Oppsummering av avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Det er påvist noe mangelfull ventilering av kjøkkenet (lukket rom).

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra tappested kjøkken og bad.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres irring/rust på rørdeler i fordelerskapet og bunnplaten i fordelerskapet har rustet. Det kan være fare for at fukt ikke ledes til sluk og at fukt/vann trekker inn i konstruksjone

- Ventilasjon:
Mangelfull ventilasjon er påvist på kjøkkenet, basert på dagens normale bruksbelastning.
Forurenset luft blir renset gjennom kjøkkenviften men ikke forseres ut av leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Gulvet bærer preg av høy alder og slitasje/skader.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
Ved enkel nivellering av entré/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 48 mm over hele rommet og ca. 42 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 5 registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Våtrom:
Badet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og det registreres motfall mot terskel/døråpning. Det er heller ikke tilfredsstillende oppkant på membranen ved terskelen, og ved en eventuell lekkasje er det risiko for at vann renner ut gjennom døråpningen/dørkarm. Det registreres svertesopp på
overflater og i fuger, samt skadede/sprukne fliser, fuger og silikonfuger. Det forekommer fuktskader i taket. Badet har mangelfull tilluft, og dørbladet er fuktskadet. Det er enkelte fuktskader på innredningen, og toalettsetet sitter løst. Det mangler drenshull på den innebygde sisternen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller membran på badet. Selger opplyser at det tidligere har vært en lekkasje ut i entréen, og at det i den forbindelse er flislagt en oppkant ved døråpningen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin 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. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Styret informerer om at sameiets fellesgjeld nå er fullt nedbetalt. Dette innebærer at de månedlige rentekostnadene og avdragene som tidligere inngikk i felleskostnadene, bortfaller fra og med 2026. Som følge av dette har styret vedtatt å redusere felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
-Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 135 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 540 000,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Norbygata 15 Sameiet, orgnr. 983605281

Om sameiet
- Sameiet består av 18 seksjoner. 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.

- Borettslaget må etablere ny tilkobling til fiber, da de trolig har koblet seg opp mot naboeiendommen. Det er ikke avklart om det blir noen kostnader knyttet til dette.

Vedlikeholdsplan:
Styrets innstilling: Styret skal i løpet av 2024 sete opp en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet. Siden vi netopp har kommet ut av en periode med stram økonomi og negativ balanse, mener vi det er viktig å se ulike vedlikeholdsbehov over den kommende 5- til 10-årsperioden i sammenheng. Slik kan vi planlegge ulike vedlikeholdsoppgaver på en måte som effektiviserer arbeidet og reduserer behovet for økning i felleskostnader, ekstra innbetalinger og låneopptak. Oppussing av gang, skifte vinduer, utbedring av tak og andre vedlikeholdsbehov vil inngå i den helhetlige vedlikeholdsplanen. Styret vil komme tilbake til sameiet med en tidfestet plan for når oppussing bør gjennomføres.
Forslag til vedtak: Krever ikke mye, med maling, pussing og evt nye fiser er mye gjort. Stor kostnad er det heller ikke vil jeg tro
Forslaget ble vedtatt.

Fremtidige planer:
- Innhente tilbud og gjennomføre utbedring av trappeoppganger.
- Fremforhandle avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for reduserte felleskostnader, rentebesparelser og verdiøkning av boligmassen.
- Videre arbeid med fasadeløft ut mot gateplan inkl. fjerning av taggin

Gjennomført vedlikehold og rehabilitering:
2020 Totalrehabilitering kjeller
2017 Nytt overvåkningsanlegg
2017 Nytt brannvarslingsanlegg
2016 Nytt VVS anlegg i kjeller
2015 Rehabilitering av takrenner
2015 Asfaltering av bakgård
2006 Fasade og oppgang
2003 Vedlikehold bygning - brannvern

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 886,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 131 004,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 61 830,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78897471

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 447 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget sentralt på Tøyen, midt i hjertet av Oslo sentrum.
Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo de siste årene. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra konteinerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. Grønland har også vært under stor utvikling i de senere år. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. Grønland

Basar, oppført i 2006, er et hyggelig handlesenter som ligger rett ved med blant annet: Vinmonopol, butikker og diverse restauranter. Her møtes det eksotiske med det norske. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun 15 minutters gange til Bjørvika. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika stedet for deg. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, samt den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er alle yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta": En rusletur langs kanalene mellom byggene fører tankene både til Venezia og rorbuene i Lofoten. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO og Maaemo (med tre stjerner i Michelinguiden!).

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Det er også fine løpemuligheter på Ola Narr, som parken går over i. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes det også bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekeberg- skrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

Boligen er rett ved populære Teaterplassen. På teaterplassen er det et yrende folkeliv med flere populære barer og utesteder som Grønland Gym og Oslo Mekaniske. Teaterplassen ble ferdigstilt sammen med det populære Grønlandskvartalet tilbake i 2006. Her er det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Grønland T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like utenfor boligen, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

For den treningsglade så ligger Grip Gym, SATS spektrum, Fresh Fitness, Mash Studios og Oslo Hatha Yoga i kort avstand fra boligen. i umiddelbar nærhet til leiligheten i Teaterkvartalet.

Grønland T- bane stasjon ligger få minutters gangavstand fra boligen hvor man har alle T- bane linjer. Det er flere bussholdeplasser i nærheten. For øvrig er Oslo S kun 10 minutters gange fra leiligheten hvor du finner Buss, trikk, T-bane og tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere stue er delt opp i 3 soverom og gang. Kjøkken er flyttet ut til entré og tidligere kjøkken er gjort om til soverom og gang. Soverom 5 er delt opp med en lettvegg og det er etablert et grovkjøkken. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel er det ikke etablert stue. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Dagen krav er minimum to rømningsveier fra etasjen. Kjøkken har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Norbygata 15 - ulovlige kjøleanlegg på fasaden - Bygning på gul liste. Saksnummer 202506416
Norbygata 15B - mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer 202505971/202505000
Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 - utskifting av vinduer. Saksnummer 202517518
Tøyenbekken 1-3 - utskifting av vinduer. Saksnummer 202512296
Tøyenbekken 1 - mulig ulovlig hotelldrift. Saksnummer 202504985
Motzfeldts gate 5 og Breigata 19-23 - utskifting av vinduer. Saksnummer 202511355
Breigata 12 - 20 Forespørsel om mulig ulovlig bruksendring til næringslokaler. Saksnummer 202506561
Norbygata 9 - bruksendring til kafé, FORELØPIG SAK.

Saksnummer 202520909
Lakkegata 17 - mulig ulovlig bruk som forsamlingslokale.
Saksnummer 202522335
Urtegata 9 - norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor.
Saksnummer 202509167

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/230/225/12:
05.08.1836 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale
Best om å vedlikeholde vannrenne
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1955 - Dokumentnr: 309264 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1989 - Dokumentnr: 6022 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV
LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2025 - Dokumentnr: 1504960 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.01.1989 - Dokumentnr: 6022 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1505
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. desember 2025

Megler
Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega

AS.

Norbygata 15A

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 360 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	10 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	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

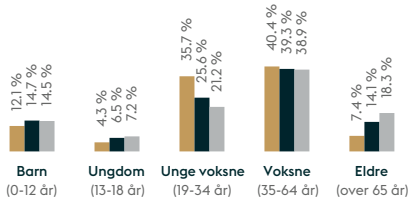
Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	1 min 0.1 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	1 min 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	2 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	5 min
Harald's Gym	5 min

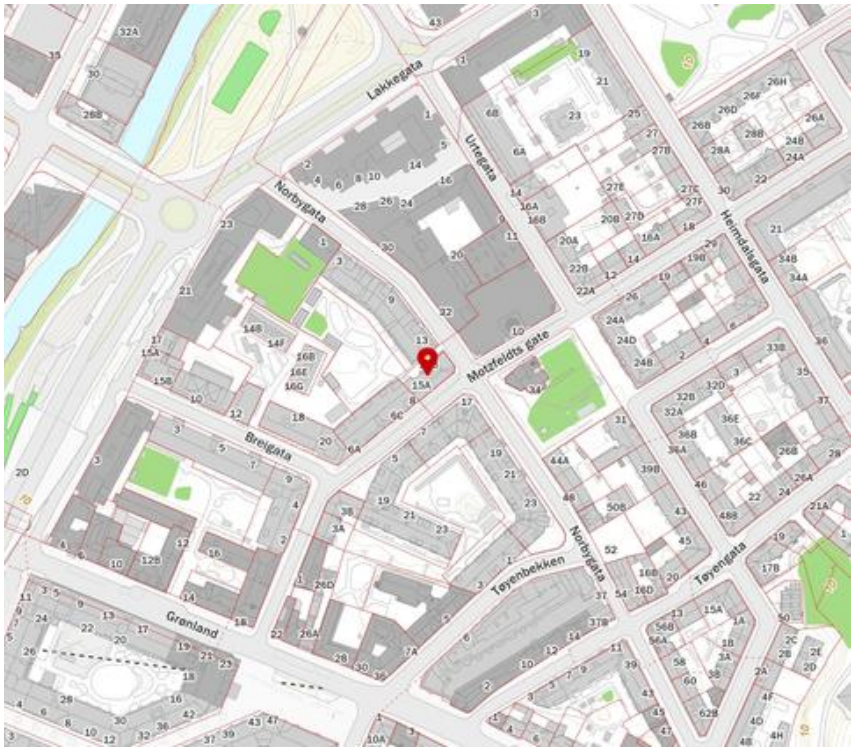
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

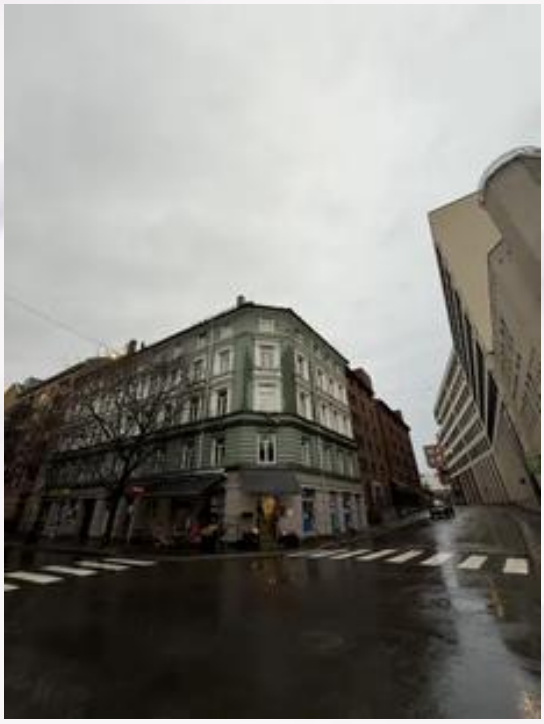


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Norbygata 15A
0187 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	68 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	8.12.2025 (Gyldig til 8.12.2026)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 230 BNR: 225 SNR: 12

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Norbygata 15A
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/38168

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres større skjevheter i etasjeskille.
Våtrom	Badet har motfall mot terskel og det registreres skader og slitasjer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Eldre vinduer og dører med slitasje og skader.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen viser betydelig slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. Det er påvist noe mangelfull ventilering av kjøkkenet (lukket rom).
Avløpsrør	Eldre avløpsrør og redusert avrenning fra kjøkken og bad.
Vannledninger	Eldre vannledninger. Rust i bunnplaten på fordelerskapet.
Ventilasjon	Mangelfull ventilasjon er påvist på kjøkkenet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Deler det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Tidligere stue er delt opp i 3 soverom og gang.
Kjøkken er flyttet ut til entré og tidligere kjøkken er gjort om til soverom og gang.
Soverom 5 er delt opp med en lettvegg og det er etablert et grovkjøkken.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel er det ikke etablert stue. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis leiligheten deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m2 for en toromsbolig, minst 30 m2 for en treromsbolig, og minst 35 m2 for en fireromsbolig.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Dagen krav er minimum to rømningsveier fra etasjen.
Kjøkken har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.12.2025	**8.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Rørvik Skjølberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Telefon: **90949280**
Firma: **Komplett taksering AS**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Norbygata 15A, 0187 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**225**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0402**		

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og har takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Leiligheten fremstår som et tydelig oppussingsobjekt og har et betydelig behov for modernisering/oppgradering. Overflater, kjøkken og bad bærer preg av lang tids bruk, og det meste fremstår som modent for utskiftning. Vegger og gulv har synlige slitasjespor.

Bodvegg mellom bodene er løs og detter inn i boden. Vegg bør festes tilstrekkelig.

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Takhøyder er målt til:

Entré/kjøkken: 2,49 m.
Bad: 2,38 m.
Grovkjøkken: 2,72 m.
Soverom 1: 2,70 m.
Soverom 2: 2,69 m.
Soverom 3: 2,70 m.
Soverom 4: 2,70 m.
Soverom 5: 2,71 m.
Gang 1: 2,70 m.
Gang 2: 2,71 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er fremlagt faktura merket: Magnetventil til kunde(vannsikkerheten) har låst seg og har stengt vann denne fungerer ikke slik den skal lenger som var årsaken til en nødvendig utskifte av vannsikker på kjøkken, vannsikker hetten dekker kjøkken vask samt oppvaskmaskin, alt er testet og fungerer slik det skal. Datert 06.10.2025.	Ja
2020	Samsvarserklæring merket: "Ny stikk under servant, utskifting av stikk kjøkkenet." Datert 2020-12-17.	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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	68	68	0	0	0
Totalt m²	**68**	**68**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	68	68	0	Entré/kjøkken, grovkjøkken, bad, 5 soverom og 2 ganger.	
Totalt m²	**68**	**68**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten er målt opp med 3D-skanning utført av Romly, datert 15.12.2025, da leiligheten hadde manglende fri siktelinjer og var vanskelig å målte opp. Arealet er hentet fra rapporten til Romly.

Selger har fremvist 3 boder. Grunnet takhøyde under 190 cm er det ikke måleverdig areal, arealet som er merket er kun gulvareal.

Kjellerbod 1 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Kjellerbod 2 er på ca. 4 m². Boden er merket H0402.
Loftsbod på ca. 6 m². Boden er merket seksjon 12.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er skiftet i senere tid, ukjent alder og omfang. Innvendig dører er skiftet etter byggeår, ukjent alder og omfang. Vindusglass er datert 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Slitasje, malingsavskalling og svertesopp på innsiden av samtlige vinduer. Dette kan skyldes kondens/dårlig ventilering. Rust på hengsler. Det registreres punkt råte på listverk på utsiden av vindu. Enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel. Innvendig dører med skader, slitasje og mangler.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes av vinduer og dører i tiden som kommer. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten. Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Gulvet bærer preg av høy alder og slitasje/skader.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Ved enkel nivellering av entré/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 48 mm over hele rommet og ca. 42 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 5 registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Ved eventuelt utbedringer av skjevheter i etasjeskille, vil det anslås en pris på mellom 50 000 - 150 000.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen viser betydelig slitasje, mer enn normalt for alderen. Fuktskader på overflater, svertesopp og skader.
Det er manglende rist i kjøkkenvifte.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Det anbefales å utbedre sensor for automatisk vannstopper under kjøkkenvasken. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra 2013 med glatte fronter, laminert benkeplate og heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål, med svingbart blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin. komfyr, mikro og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
kjøkkenet har.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det vil være økonomisk urasjonelt å rette opp i ovennevnte avvik på grunn av kjøkkenet i sin helhet har såpas stor slitasje. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, men for å ta det opp til dagens standard vil det ha behov for utskifting i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Det er påvist noe mangelfull ventilering av kjøkkenet (lukket rom).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres bedre ventilasjon i rommet.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Tidligere stue er delt opp i 3 soverom og gang.
Kjøkken er flyttet ut til entré og tidligere kjøkken er gjort om til soverom og gang.
Soverom 5 er delt opp med en lettvegg og det er etablert et grovkjøkken.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel er det ikke etablert stue. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis leiligheten deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m2 for en toromsbolig, minst 30 m2 for en treromsbolig, og minst 35 m2 for en fireromsbolig.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

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

Det er innhentet ferdigattest merket "NORBYGATA 15, SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG INNREDNING AV LEILIGHET PÅ.LOFT M.M."
Datert: 8. November. 1989.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Dagen krav er minimum to rømningsveier fra etasjen.
Kjøkken har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Leiligheten har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra tappested kjøkken og bad.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Om dette ikke fungerer anbefales det en kontroll / utbedring av rørlegger.

Ifm. oppgradering av våtrom/kjøkkken vil det være naturlig med utskifting av rør.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.6 Vannledninger

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. (ukjent alder og omfang)

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**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres irring/rust på rørdeler i fordelerskapet og bunnplaten i fordelerskapet har rustet. Det kan være fare for at fukt ikke ledes til sluk og at fukt/vann trekker inn i konstruksjonen.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales jevnlig kontroll av registrerte avvik.

Ifm. Oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør og fordelerskap.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert på kjøkkenet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av det elektriske anlegget er skiftet/endret, det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Flytte 2 stk lamper i soverom og montere ekstra lampe i sove." Datert 03.07.2018.
Samsvarserklæring merket: "Ny stikk under servant, utskifting av stikk kjøkkenet." Datert 2020-12-17.
Samsvarserklæring merket: "Stikk til kjøleskap, stikk over benk, stikk inf i lille kjøkkenet. Stikk 4veis, stikk over benk, stikk oppvaskmaskin, stikk over benk på kjøkkenet. Koblingsboks på soverommet og kabel pr 2,5mm. Kabel i gang til taklys og lille soverommet til tak lys. Lokk og wago klemmer andre soverommet." Datert 2019-12-11.
Det er ukjent alder og omfang på resten av anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

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

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt el-kontroll utført av Elvia med sakt avsluttet datert 21.09.2020.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det bør påregnes en oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering at leiligheten i sin helhet.

6.8 Varmtvannsbereder: Felles.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
3x550 Liter.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er etablert 3 stk felles varmtvannsbereder i kjelleren.
Det ble ikke registrert synlig avvik med behov for tiltak.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mangelfull ventilasjon er påvist på kjøkkenet, basert på dagens normale bruksbelastning.
Forurenset luft blir renset gjennom kjøkkenviften men ikke forseres ut av leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av kjøkken ventilering bør påregnes.

6.10 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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





Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og det registreres motfall mot terskel/døråpning. Det er heller ikke tilfredsstillende oppkant på membranen ved terskelen, og ved en eventuell lekkasje er det risiko for at vann renner ut gjennom døråpningen/dørkarm. Det registreres svertesopp på overflater og i fuger, samt skadede/sprukne fliser, fuger og silikonfuger. Det forekommer fuktskader i taket.
Badet har mangelfull tilluft, og dørbladet er fuktskadet. Det er enkelte fuktskader på innredningen, og toalettsetet sitter løst. Det mangler drenshull på den innebygde sisternen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller membran på badet.

Selger opplyser at det tidligere har vært en lekkasje ut i entréen, og at det i den forbindelse er flislagt en oppkant ved døråpningen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra entré/døråpning og er ikke et område som er spesielt utsatt for vann.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 53,3 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må påregnes å totalrenovere.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle eventuell lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det bør installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for fuktskader.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris

Utbedringskostnader **Over 300 000**

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

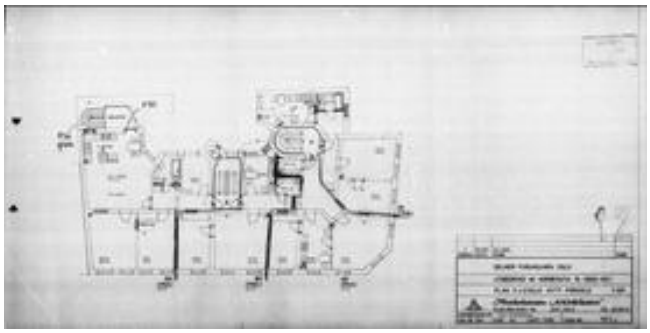
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjølberg, Magnus Rørvik	9578-5999-4-1252530	2025-12-14 22:11:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0511/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norbygata 15A, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Magnus Rørvik Skjølberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2013

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: 78897471
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kjøkkenet ble flyttet til gangen, og det var først en vannpumpe, hvor avløpet går inn i badet og via badets tak ned i et avløp ved vaskemaskinen. Senere endret til vanlig avløp, som også går inn i badet ved toalettet. Det ble ikke søkt om flytting av kjøkken eller endringer i badet. Det ble montert en kant ved døren i 2014.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier oppga ikke noe om byggeår eller metode. Badet er fra før 2013.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring for arbeid i 2020 Det foreligger en rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra 2019, samt en samsvarserklæring fra 2018. Jeg kan ikke finne mer dokumentasjon. Resten må regnes som ufaglært.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 21.09.2020 av Elvia. Etter utbedringer ble alt godkjent 17.12.2020.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligrørleggeren installerte vannstopp på kjøkkenet i 2025. Kjøkkenet ble flyttet til gangen i 2013 (ufaglært).

---

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Kjøkkenet ble flyttet til gangen i 2013. Stuen ble delt opp i tre rom.

---

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

Nei

---

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

Nei

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: Kjelleren ble pusset opp i regi av sameiet i 2020.

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

Nei

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: Badet har spor etter mugg noen steder. Det er fall ned mot døren. Generelt er badet i dårlig stand og bør byttes.

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)

Ja

Beskriv: Det var fukt i kjeller, men det ble utbedret i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene er i litt dårlig stand

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?

Ja

Beskriv: Det er skjeve gulv, men det er ikke uvanlig i gamle bygg.

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

Ja

Beskriv: Sluket blir tett hvis man ikke bruker plumbo nå og da (det er vel vanlig). Det var en mindre vannlekkasje fra badet/gang i 2014 pga tett sluk og feil fall på badet og det var ingenting som stoppet vannet på vei ut døren. Ble lagt til en kant ved døren, så det har ikke skjedd igjen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? Salgsoppgaven i 2013 da jeg kjøpte sa 67 kvadrat størrelse på leiligheten

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

Eventuell kommentar: Leiligheten er generelt et oppussingsobjekt

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0511/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skjølberg, Magnus Rørvik	**2025-12-14**

Identifikasjon

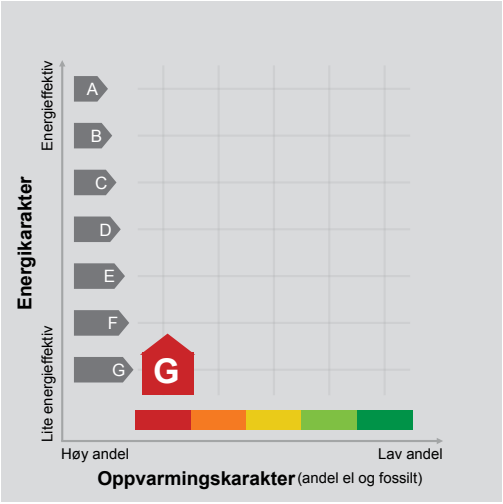
bankID Skjølberg, Magnus Rørvik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Norbygata 15B
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80586965
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-236873
Dato	17.12.2025



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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0511/25 . Vår ref.: 5107-1-12 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Norbygata 15 Sameiet
Organisasjonsnr:	983605281
Seksjonseier:	Skjølberg, Magnus Rørvik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Norbygata 15 A, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	230
Bnr.	225

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78897471.
- 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.

Kun gateparkering
Varmt vann er inkludert i felleskostnadene. Styret har ansvar for nøkkelbestillinger. Det gjennomføres en kapitalinnhenting tilsvarende 100 % av utestående fellesgjeld 1. september 2025. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.06.25
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 987,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 987,00	4 790,00 fra 01.01.2026

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:	1 380,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 212,-
Annen formue:	13 886,-

Gjeld: 162 692,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kenneth Markussen Karijord, e-post: norbygt15@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

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5107
SAMEIET NORBYGATA 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORBYGATA 15

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5107

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORBYGATA 15

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

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Markus Lervik og Victor Sotberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5107 - Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. 5107 SAMEIET NORBYGATA 15 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000. Dette medfører en økning på 20.000 kr fra i fjor som kompensasjon for at styret har overtatt vedlikeholdsoppgaver etter avtalen om vaktmestertjenester ble sagt opp i 2024. Dette grepet sparer sameiet rundt 30.000 kr/år, og sikrer raskere og mer kostnadseffektiv oppfølging av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 6

Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene gjennomgått samtlige utgiftsposter med mål om å redusere fellesutgiftene så mye som mulig, og står nå kun igjen med fellesgjelden som siste tiltakspunkt.

Styret har forsøkt å reforhandle fellesgjelden, men ettersom sameier ikke kan stille sikkerhet i bygningsmassen er det ikke mulig å oppdrive en lavere rentesats enn dagens 7,45 %.

Styret har derfor gått i dialog med Obos for å se på muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Vedlagt følger et skriv som forklarer hvorfor styret anbefaler at sameiet går inn for en slik avtale, samt hva dette innebærer av kostnadsbesparelser for den enkelte beboer og sameiet som helhet.

I korte trekk vil individuell nedbetaling medføre at felleskostnadene kan kuttes opp mot **20 %**, noe som i gjennomsnitt medfører en årlig besparelse på **15.870 kr per bolig**. I tillegg kommer verdiøkning av boligen som følge av reduserte felleskostnader og sletting av gjeld.

Ettersom nedbetaling av felleskostnader kun lønner seg om så mange som mulig deltar, vil styret først ta endelig avgjørelse om inngåelse av avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld etter en kartlegging av beboernes ønske og vilje til å nedbetale sin andel.

Se vedlagt skriv og avtaleutkast for nærmere detaljer.

Styrets innstilling

Styret bør gis mandat til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld med forbehold om tilstrekkelig interesse og betalingsvillighet fra seksjonseiere til at avtalen lønner seg for sameiet som helhet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld med forbehold om tilstrekkelig interesse og betalingsvillighet fra seksjonseiere til at avtalen lønner seg for sameiet som helhet.

Vedlegg

3. Informasjon til beboere om individuell nedbetaling av fellesgjeld.pdf

4. OBOS avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fridtjof Rosenlind Falch
- Markus Lervik

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

- Victor Sotberg

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter og behandlet til sammen 42 saker.

Siden forrige årsmøte har styret gjennomført følgende arbeid:

- Fulgt opp arbeid med utbedring av brannvarslingsystemet
- Innhentet anbud og fulgt opp arbeid med skadedyrsikring av piper og beslag på taket
- Innhentet tilbud og fulgt opp arbeid med utbedring av løst beslag mellom Norbygata 15 og Motzfeldts gate 8 samt utbedring av underliggende vannskade i takkonstruksjonen.
- Gjennomført opprydding av sykkelparkering i bakgården.
- Innhentet nye tilbud og skiftet leverandør av renholdstjenester til reduserte kostnader og økt kvalitet.
- Avviklet avtale om vaktmestertjenester etter manglende leveranse og økte kostnader fra leverandør. Ansvaret for oppfølging av vedlikeholdsoppgaver ble i perioden overført til styret.
- Fulgt opp arbeid med endringer i oppkoblingspunkt for internett, etter skifte av hovedtavle i Norbygata 3-9-13.
- Reforhandlet kontrakt om forretningsførsel med Obos for å redusere utgifter til overflødige tjenester.
- Innhentet tilbud og fulgt opp arbeid med utbedring av lekkasje fra yttertak inn i leilighet.
- Ført dialog og inngått avtale med næringslokalene ang. utplassering av lagermateriell langs eiendomsgrensen til Norbygata 15.
- Gjennomført grep for å gi fasade ut mot gateplan et løft, inkl. nye markiser til butikken og nedmontering av lyskastere og reklameplakater som ikke lengre er i bruk.
- Fulgt opp to forsikringssaker knyttet til vannlekkasje i leilighet og skadedyrbekjempelse.
- Gjennomført innsamling av spesialavfall i samarbeid med styret i Breimokvartalet.
- Utført generelle vedlikeholdsoppgaver inkl. skifte av lyspærer, utbedring av dørpumper og dører, samt håndtering av avfall som har blitt uriktig plassert i fellesområdene.

Fremtidige planer:

- Innhente tilbud og gjennomføre utbedring av trappeoppganger.
- Fremforhandle avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for reduserte felleskostnader, rentebesparelser og verdiøkning av boligmassen.
- Videre arbeid med fasadeløft ut mot gateplan inkl. fjerning av tagging.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 1 722 422

Driftskostnadene i 2024: kr. 1 351 675

Finanskostnader i 2024: kr. 270 291

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 301 409.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NORBYGATA 15
ORG.NR. 983 605 281, KUNDENR. 5107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 589 928	1 766 506	1 590 000	1 590 000
Andre inntekter	3	132 494	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 722 422**	**1 766 506**	**1 590 000**	**1 590 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 099	-17 625	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-100 000	-125 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 373	-8 693	-9 800	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 699	-85 707	-90 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-728	-1 375	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-429 506	-131 180	-125 000	-215 000
Forsikringer		-204 569	-246 988	-215 000	-247 250
Kommunale avgifter	9	-255 855	-219 805	-254 300	-288 000
Kostnader sameie	13	-49 134	-32 884	-34 500	-35 000
Energi/fyring		-110 023	-114 783	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 838	-60 996	-69 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-31 850	-103 789	-87 000	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 351 675**	**-1 148 824**	**-1 128 700**	**-1 261 170**
DRIFTSRESULTAT		**370 747**	**617 682**	**461 300**	**328 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 548	31 905	0	0
Finanskostnader	12	-270 291	-245 055	-265 000	-267 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-239 743**	**-213 149**	**-265 000**	**-267 000**
ÅRSRESULTAT		**131 004**	**404 533**	**196 300**	**61 830**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		131 004	404 533		

SAMEIET NORBYGATA 15
ORG.NR. 983 605 281, KUNDENR. 5107

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	4 462	18 793
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 462**	**18 793**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 549	0
Driftskonto OBOS-banken		287 053	324 863
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 750
Sparekonto OBOS-banken		85	82
SUM OMLØPSMIDLER		**332 687**	**336 695**
SUM EIENDELER		**337 149**	**355 488**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 294 902	-3 425 906
SUM EGENKAPITAL		**-3 294 902**	**-3 425 906**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 600 774	3 650 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 600 774**	**3 650 650**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 246	16 638
Leverandørgjeld		23 566	75 467
Skyldige offentlige avgifter		0	15 276
Påløpte renter		1 466	23 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 278**	**130 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**337 149**	**355 488**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	40 657	30 258

Oslo, 05.03.2025
Styret i Sameiet Norbygata 15

Kenneth Markussen Karijord Markus Arthur Lervik Simen Thorp

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	1 274 052
Næring	315 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 589 928**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	132 494
SUM ANDRE INNTEKTER	**132 494**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 099
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 099**

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 850
Drift/vedlikehold elektro	-19 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-429 506**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 113
Renovasjonsavgift	-93 742
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-255 855**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 074
Vaktmestertjenester	-10 228
Renhold ved firmaer	-13 037
Andre fremmede tjenester	-3 410
Andre kostnader tillitsvalgte	-950
Andre kontorkostnader	-856
Bank- og kortgebyr	-2 295
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 850**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 240
Renter bank	1 580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 596
Andre renteinntekter	132
SUM FINANSINNTEKTER	**30 548**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-270 291
SUM FINANSKOSTNADER	**-270 291**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 12,78 % av Breimokvartalet Sameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Breimokvartalet Sameie som utgjør kr 40 657.
Selskapets andel av sameiets egenkapital fremkommer i balansen som anleggsmidler under
posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatsregnskapet under
posten "Kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiet regnskap.

NOTE: 14
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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-5 100 000	
Nedbetalt tidligere	1 449 350	
Nedbetalt i år	49 876	
		-3 600 774
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 600 774**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORBYGATA 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORBYGATA 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2O8VQ-ECXV6-2EIG5-ASZ41-UTXON-7WJZF



Informasjon om avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret i Norbygata 15
19.03.2025

Bakgrunn:

- Sameiet har et felleslån på **3.592.210** kr med en rente på hele **7,45 %.**
- Renter og nedbetaling av gjeld medfører en årlig kostnad for sameiet tilsvarende **316.866 kr**
- Det tilsvarer rundt **20%** av sameiets årlige kostnader.
- Dette medfører at sameiet har svært høye felleskostnader sammenlignet med andre boliger i samme prisklasse og område.
- Gjennomsnittsverdien per kvadratmeter for leiligheter i Gamle Oslo ligger på **100.000 kr/kvm** i følge finn.no.
- Til sammenligning er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for boligene i Norbygata 15 **68.000 kr/kvm.**
- Dette er hele **32%** lavere enn gjennomsnittet for bydelen.





Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

- Intervjuer av potensielle boligkjøpere viser til at høye felleskostnader er ett av de viktigste punktene som avgjorde hvorfor de ikke valgte å by på boliger som har ligget til salgs i Norbygata 15.
- Styret har forsøkt å reforhandle fellesgjelden, men ettersom sameier ikke kan stille sikkerhet i bygningsmassen er det ikke mulig å oppdrive en lavere rentesats.
- Samtidig varsler økonomer i Nordea Markets at de ikke forventer rentekutt, verken i år eller neste år: Nordea Markets snur om rentekutt – E24
- Derfor har styret innhentet forslag på avtale om individuell nedbetaling av felleskostnader, for å kutte kostnader til sameiet, beboerne og slik bidra til verdiøkning på boligmassen.
- Om samtlige beboere betaler ned sin andel av fellesgjelden vil sameiet kunne kutte felleskostnadene opp mot **20 %.**
- Styret anser det som sannsynlig at felleskostnadsreduksjonen vil medføre en verdiøkning på boligene som er høyere enn den innbetalte andelen av fellesgjelden. Det betyr at boligeierne vil få igjen mer enn de har betalt ned i fellesgjeld den dagen boligen selges.
- Samtidig vil boligeierne spare penger hver måned gjennom kraftig reduksjon i felleskostnadene.

Konsekvenser ved nedbetaling av gjeld

- Gjennomsnittlig andel fellesgjeld per bolig: **179.909 kr**
- Gjennomsnittlig årlig besparelse per bolig: **15.870 kr**
- Gjennomsnittlig reduksjon i månedlige felleskostnader per bolig: **1.322 kr**
- Andelen fellesgjeld, og årlige besparelser vil avhenge av størrelse på bolig. Ta gjerne kontakt med styreleder om du ønsker utregning for din leilighet.
- Disse utregningene forutsetter at samtlige beboere betaler ned sin andel innen gitte frister. For hver seksjon som ikke betaler sin andel vil sameiet faktureres **8.000 kr/år,** per seksjon. Derfor er det avgjørende at så mange som mulig ønsker å benytte seg av denne ordningen for at det skal lønne seg for sameiet som helhet.
- Se vedlagt skriv for nærmere detaljer om avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld.



Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Norbygata 15 Sameiet - org.nr 983605281 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse per lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Norbygata 15 Sameiet

_____

For

_____

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 5107 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORBYGATA 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Markus Lervik og Victor Sotberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret får mandat til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld med forbehold om tilstrekkelig interesse og betalingsvillighet fra seksjonseiere til at avtalen lønner seg for sameiet som helhet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fridtjof Rosenlind Falch

☐ Markus Lervik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Victor Sotberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORBYGATA 15

Organisasjonsnummer: 983605281
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 18:00 til 25. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

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:**
> Styreleder er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Markus Lervik og Victor Sotberg er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000. Dette medfører en økning på 20.000 kr fra i fjor som kompensasjon for at styret har overtatt vedlikeholdsoppgaver etter avtalen om vaktmestertjenester ble sagt opp i 2024. Dette grepet sparer sameiet rundt 30.000 kr/år, og sikrer raskere og mer kostnadseffektiv oppfølging av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret har de siste årene gjennomgått samtlige utgiftsposter med mål om å redusere fellesutgiftene så mye som mulig, og står nå kun igjen med fellesgjelden som siste tiltakspunkt.

Styret har forsøkt å reforhandle fellesgjelden, men ettersom sameier ikke kan stille sikkerhet i bygningsmassen er det ikke mulig å oppdrive en lavere rentesats enn dagens 7,45 %.

Styret har derfor gått i dialog med Obos for å se på muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Vedlagt følger et skriv som forklarer hvorfor styret anbefaler at sameiet går inn for en slik avtale, samt hva dette innebærer av kostnadsbesparelser for den enkelte beboer og sameiet som helhet.

I korte trekk vil individuell nedbetaling medføre at felleskostnadene kan kuttes opp mot **20 %**, noe som i gjennomsnitt medfører en årlig besparelse på **15.870 kr per bolig**. I tillegg kommer verdiøkning av boligen som følge av reduserte felleskostnader og sletting av gjeld.

Ettersom nedbetaling av felleskostnader kun lønner seg om så mange som mulig deltar, vil styret først ta endelig avgjørelse om inngåelse av avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld etter en kartlegging av beboernes ønske og vilje til å nedbetale sin andel.

Se vedlagt skriv og avtaleutkast for nærmere detaljer.

Styrets innstilling

Styret bør gis mandat til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld med forbehold om tilstrekkelig interesse og betalingsvillighet fra seksjonseiere til at avtalen lønner seg for sameiet som helhet.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld med forbehold om tilstrekkelig interesse og betalingsvillighet fra seksjonseiere til at avtalen lønner seg for sameiet som helhet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Markus Lervik (9 stemmer)
Fridtjof Rosenlind Falch (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Markus Lervik
Fridtjof Rosenlind Falch

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Victor Sotberg (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Victor Sotberg

Styreleder	Kenneth Markussen Karijord	12.04.2024
Styremedlem	Markus Arthur Lervik	25.04.2025
Styremedlem	Fridtjof Rosenlind Falch	25.04.2025
Varamedlem	Victor Sotberg	25.04.2025

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545313303

Dokument

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORBYGATA 15
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-28 10:25:56 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-04-28 21:48:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Kenneth Karijord (MKK)
kenneth_karijord@hotmail.com
+4790750616
Signert 2025-04-28 10:37:21 CEST (+0200)

Protokollvitne: Markus Lervik (PML)
markusalervik@hotmail.com
+4741362826
Signert 2025-04-28 18:16:12 CEST (+0200)

Protokollvitne: Victor Sotberg (PVS)
victorsotberg@hotmail.com
+4799290985
Signert 2025-04-28 21:48:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5107
SAMEIET NORBYGATA 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORBYGATA 15

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 18:00 og lukker 18. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5107

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Ekstraordinært styremøte for å vedta modell for nedbetaling av fellesgjeld
På det ordinære årsmøtet tidligere i år behandlet Sameiet Norbygata 15 sak om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Årsmøtet vedtok med 9 mot 2 stemmer å stille seg bak styrets innstilling om å gå videre med prosessen. Styret har vært i dialog med de to som stemte i mot, og avklart at disse er positive til initiativet om nedbetaling av fellesgjelden, men kunne ikke støtte den foreslåtte avtalen for individuell nedbetaling som Obos hadde foreslått.

Styret har siden den gang jobbet videre med saken, og har blant annet:

- Kartlagt innholdet i OBOS' tilbud om IN-ordning (individuell nedbetaling).
- Vurdert de økonomiske og administrative konsekvensene av avtalen.
- Identifisert betydelige kostnader og bindinger knyttet til avtalen som vil belaste sameiet og beboerne unødig.

Styret behandlet derfor saken videre, og fattet vedtak om at avtalen fra OBOS vurderes som for dårlig og kostbar. Avtalen inneholder bl.a. enkelte administrasjonsgebyrer som medfører risiko for varige økonomiske bindinger og som i verste fall kan hefte ved sameiet i overskuelig fremtid. Styret har derfor besluttet å gå videre med en løsning der nedbetaling av fellesgjeld administreres av sameiet selv.

I denne prosessen har styreleder vært i dialog med OBOS for å diskutere alternative modeller. OBOS har gitt tilslutning til at denne modellen kan gjennomføres som et alternativ til standard IN-ordning.

Styret ønsker i den forbindelse å gi sameiet anledning til å ta stilling til stilling til to ulike metoder for nedbetaling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Metode for nedbetaling av fellesgjeld

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORBYGATA 15

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

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Markus Lervik og Fridtjof Rosenlind Falch er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Metode for nedbetaling av fellesgjeld

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til metode for nedbetaling

Forslag 1:
Det gjennomføres en **kapitalinnhenting tilsvarende 100 %** av utestående fellesgjeld 1. september 2025.

- Dette vil gi grunnlag for å kutte felleskostnadene fra og med budsjettåret 2026.

Forslag 2:
Det gjennomføres en **trinnvis kapitalinnhenting tilsvarende 1/3** av utestående fellesgjeld på følgende tidspunkter:

1. september 2025
1. januar 2026
1. mai 2026

- Dette gir grunnlag for å kutte felleskostnadene fra andre halvår 2026.
- Denne metoden vil medføre ekstra utgifter for sameiet tilsvarende **159.500 kr** sammenlignet med forslag 1 (halvårseffekt av renter og avdrag).

Informasjon om størrelse på innbetaling:

Størrelse på innbetaling av fellesgjeld vil variere fra bolig til bolig, og fordeles etter eierbrøk. Gjennomsnittlig andel av fellesgjeld for sameiet er 199.000 kr p.t. Dette tilsvarer en leilighet på 83 kvm. Ønsker du nøyaktig anslag for andelen til din bolig, må du gjerne kontakte styreleder på tlf: 907 50 616

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet **stemmer for forslag 1**, da dette vil gi den største kostnadsbesparelsen for beboerne samlet sett, samtidig som det gir en raskere og mer effektiv løsning på dagens utfordrende gjeldssituasjon. Forslag 1 vil også redusere de samlede administrative kostnadene knyttet til prosessen, og gjøre det mulig å kutte felleskostnadene fra budsjettåret 2026.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Metode for nedbetaling av fellesgjeld
- Mot Metode for nedbetaling av fellesgjeld

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det gjennomføres en kapitalinnhenting tilsvarende 100 % av utestående fellesgjeld 1. september 2025.

2. Det gjennomføres en trinnvis kapitalinnhenting tilsvarende 1/3 av utestående fellesgjeld innen 1. mai 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.06.25
Selskapsnummer: 5107 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORBYGATA 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Markus Lervik og Fridtjof Rosenlind Falch er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Metode for nedbetaling av fellesgjeld

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For metode for nedbetaling av fellesgjeld

☐ Mot metode for nedbetaling av fellesgjeld

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det gjennomføres en kapitalinnhenting tilsvarende 100 % av utestående fellesgjeld 1. september 2025.

☐ Det gjennomføres en trinnvis kapitalinnhenting tilsvarende 1/3 av utestående fellesgjeld innen 1. mai 2026

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET NORBYGATA 15

Organisasjonsnummer: 983605281
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 18:00 til 18. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

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:**
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Markus Lervik og Fridtjof Rosenlind Falch er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Metode for nedbetaling av fellesgjeld

Forslag til metode for nedbetaling

Forslag 1:

Det gjennomføres en **kapitalinnhenting tilsvarende 100 %** av utestående fellesgjeld 1. september 2025.

- Dette vil gi grunnlag for å kutte felleskostnadene fra og med budsjettåret 2026.

Forslag 2:

Det gjennomføres en **trinnvis kapitalinnhenting tilsvarende 1/3** av utestående fellesgjeld på følgende tidspunkter:

1. september 2025
1. januar 2026
1. mai 2026

- Dette gir grunnlag for å kutte felleskostnadene fra andre halvår 2026.
- Denne metoden vil medføre ekstra utgifter for sameiet tilsvarende **159.500 kr** sammenlignet med forslag 1 (halvårseffekt av renter og avdrag).

Informasjon om størrelse på innbetaling:

Størrelse på innbetaling av fellesgjeld vil variere fra bolig til bolig, og fordeles etter eierbrøk. Gjennomsnittlig andel av fellesgjeld for sameiet er 199.000 kr p.t. Dette tilsvarer en leilighet på 83 kvm. Ønsker du nøyaktig anslag for andelen til din bolig, må du gjerne kontakte styreleder på tlf: 907 50 616

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet **stemmer for forslag 1**, da dette vil gi den største kostnadsbesparelsen for beboerne samlet sett, samtidig som det gir en raskere og mer effektiv løsning på dagens utfordrende gjeldssituasjon. Forslag 1 vil også redusere de samlede administrative kostnadene knyttet til prosessen, og gjøre det mulig å kutte felleskostnadene fra budsjettåret 2026.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **9**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det gjennomføres en kapitalinnhenting tilsvarende 100 % av utestående fellesgjeld 1. september 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

Det gjennomføres en trinnvis kapitalinnhenting tilsvarende 1/3 av utestående fellesgjeld innen 1. mai 2026

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall blanke stemmer: **0**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

Sameiet Norbygata 15 org. nr. 983 605 281

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.03.2000. Endret på årsmøtet 24.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Norbygata 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.01.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr230, bnr. 225 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 bruksenhetens areal.

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseiere må informere styret om innflytting/ utflytting senest 14 dager i forkant av flytting.

(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.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Videoovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt. Dette for å forhindre at uvedkommende gis adgang til sameiet og for å forhindre/ motvirke handlinger som hærverk, forsøpling, tyveri og vold i sameiets fellesområdet.

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

(4) 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.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett for inntil kr 15 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter første gangs overtakelsessum og senere etter 90% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

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

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.

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 minimum to til fire andre medlemmer.

(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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

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

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stede 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 vesentlige 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.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 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.

11-3Generelle 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 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Norbygata 15 (vedtatt på ordinært sameiermøte 13.3.2012)
Sist endret på årsmøte 5.03.2013 og 08.06.2021

Det er i hver enkelte beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

STØY
Sjenerende støy må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse, må naboer varsles.

HUSDYRHOLD
Husdyr er i orden så lenge disse ikke medfører ulempe for de andre beboerne.

HUSHOLDNINGSAVFALL
Husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne plassert i felles uteareal. Avfallet emballeres forsvarlig. Papp og papir sorteres i egne beholdere. Disse er merket. Det skal ikke kastes annet avfall i disse beholderne. Søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor døra i trappeoppgangene, men kastes i avfallsbeholderne i bakgården da dette er til sjenanse for naboer og besøkende

Fra 04.06.2012 skal også matavfall og plastemballasje kildesorteres i henhold til retningslinjer fra fra Oslo Renovasjon. Grønn pose til matavfall og blå pose til plastemballasje.

Beboerne er selv ansvarlig for at større gjenstander blir fjernet. Hensetting av gjenstander på felles arealer (herunder, men ikke begrenset til loft, kjeller, trappeoppganger og uteareal), vil medføre fjerning på eiers regning.

LUFTING
Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang, slik at lukt sjenerer naboer.

Bruk av ordinær avtrekksvifte tilkoblet avtrekkskanal er ikke tillatt grunnet brannvernhensyn. Kjøkkenvifte må være tilknyttet kullfilter."

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER
Skader på fellesareal utført av beboer vil enten dekkes i sin helhet av beboeren selv eller han/hun må betale sameiets egenandel om skaden dekkes av sameiets forsikring. Styret avgjør hvilke skader som dekkes av sameiets forsikring.

Samtlige beboere er til enhver tid ansvarlig for at vi har et rent og hyggelig bomiljø i Norbygata 15.

Styret ser meget alvorlig på tilgrising av fellesarealer.

Styret sørger for at renhold av felles oppganger blir utført. Utgifter i forbindelse med renhold dekkes av felleskostnader innkrevd igjennom husleie

MATING AV FUGLER ETC.

Det er forbudt å legge ut mat til fugler og andre skadedyr. Dette inkluderer, men begrenses ikke til fellesområder, balkonger, vinduer og blomsterkasser.

MARKISER ETC.

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Det er ikke adgang til å montere parabolantenner e.l. på og i bygningskroppen; herunder fasade, tak, pipe, eller terrasserekkverk.

AKTIVITETER

Hele bakgården, inkludert grøntareal, lekeplass mm er til alles disposisjon. Beboerne må vise hensyn ved anvendelse av balkonger og fellesområder, slik at man unngår å sjenere naboer med bråk og leven.

EIERSKIFTE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Hver leilighet plikter å sette opp skilt med eget navn på inngangsdør og postkasse.

SIKKERHET

Porter og inngangsdører skal være låst til en hver tid.

Hensetting av gjenstander, som f.eks. barnevogner, sykler osv. i trappeoppgang, er strengt forbudt av sikkerhetsmessige hensyn.

Parkering av el-sparkesykler som ikke er i beboers eie er forbudt å parkere i sameiets bakgård og portrom, samt langs sameiets fasade.

Gjenstander som hensettes i trappeoppgang vil bli fjernet for eiers regning og må betraktes som tapt av eier.

OVERTREDELSE

Overtredelse av ordensreglene kan innklages skriftlig.

Meldinger fra sameiets styre eller fra forretningsfører, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

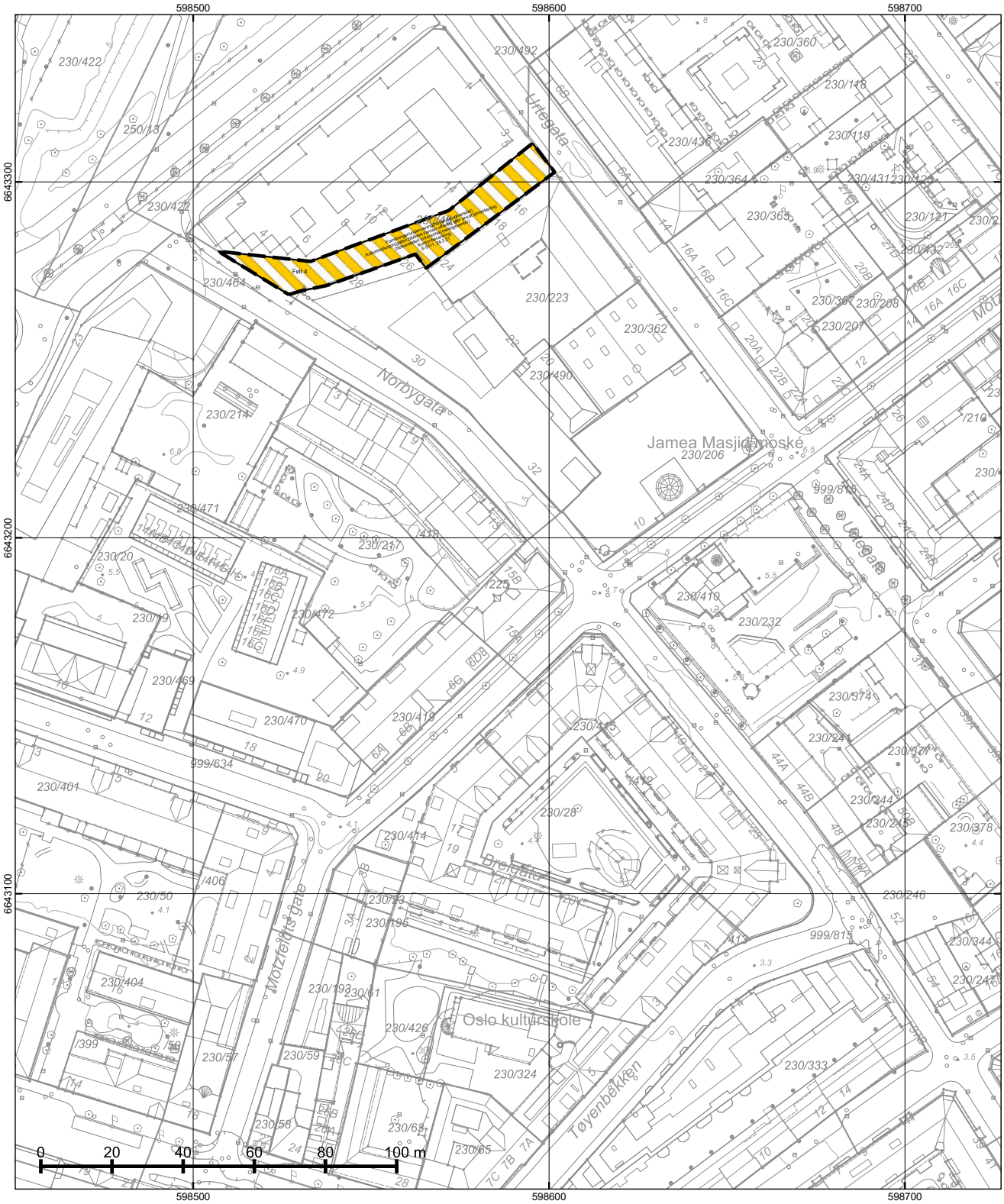
Inntil styret i sameiet bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

PEISOVN

Enkelte seksjonseier på egen regning kan installere og ta i bruk peisovn under forutsetning at skorsteinene er godkjent for bruk med peisovner, installasjonen er ihht. enhver tid gjeldende lovverk, og fyring er brannsikkert og følger beste praksis.

Seksjonseier er inneforstått med at skorstein i leilighet ikke skal bygges inn eller dekkes med møblement pga brannfare.

Seksjonseier må innhente skriftelig godkjennelse fra Styret om aktuelle skorsteinsløp er godkjent for peisovnbruk, seksjonseier må også informere forretningsfører ved installasjon av peisovn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

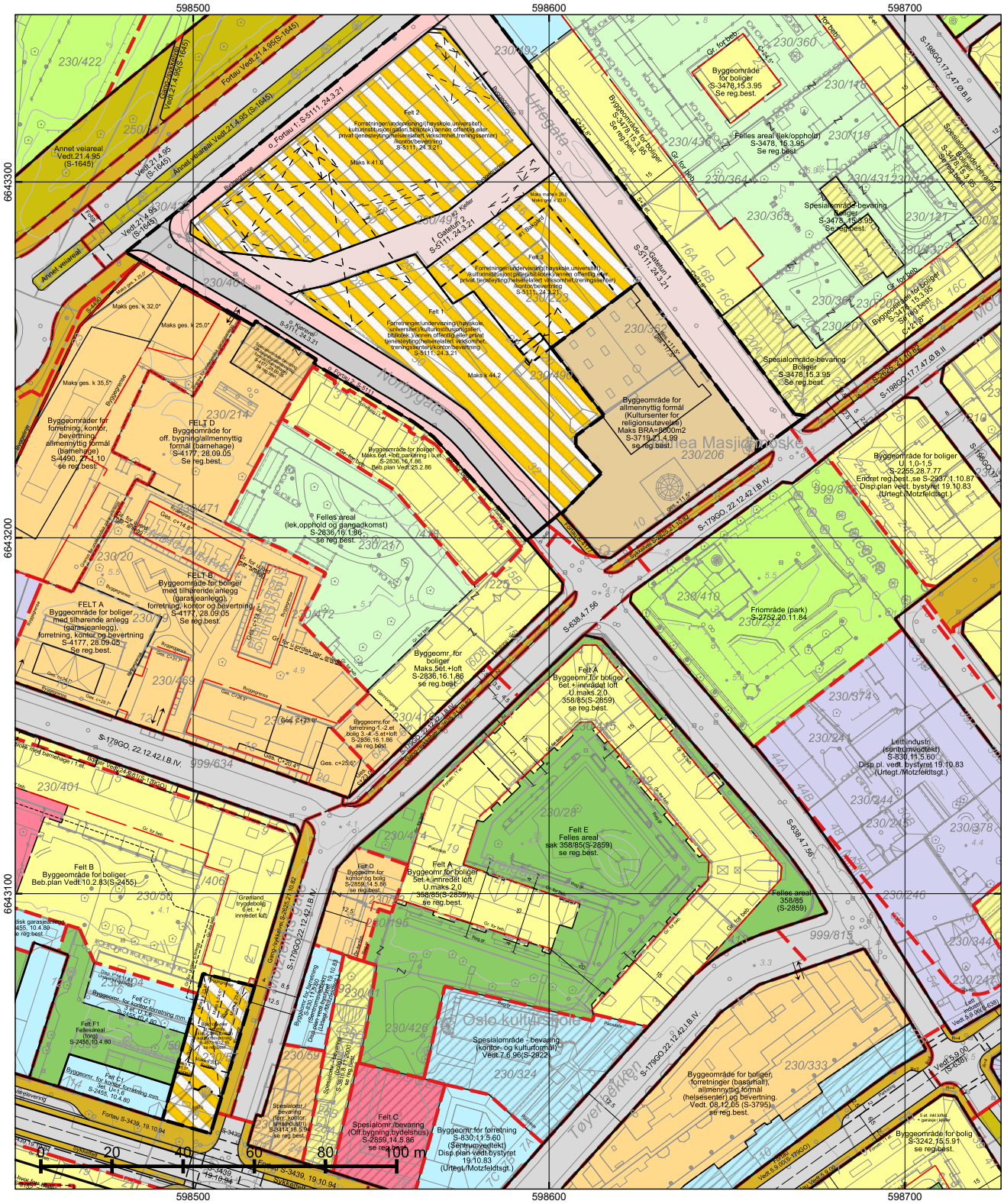
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150691/ 86523638
Deres ref.:
Adresse: Norbygata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/225

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150691/ 86523638

Adresse: Norbygata 15

Gnr/Bnr: 230/225

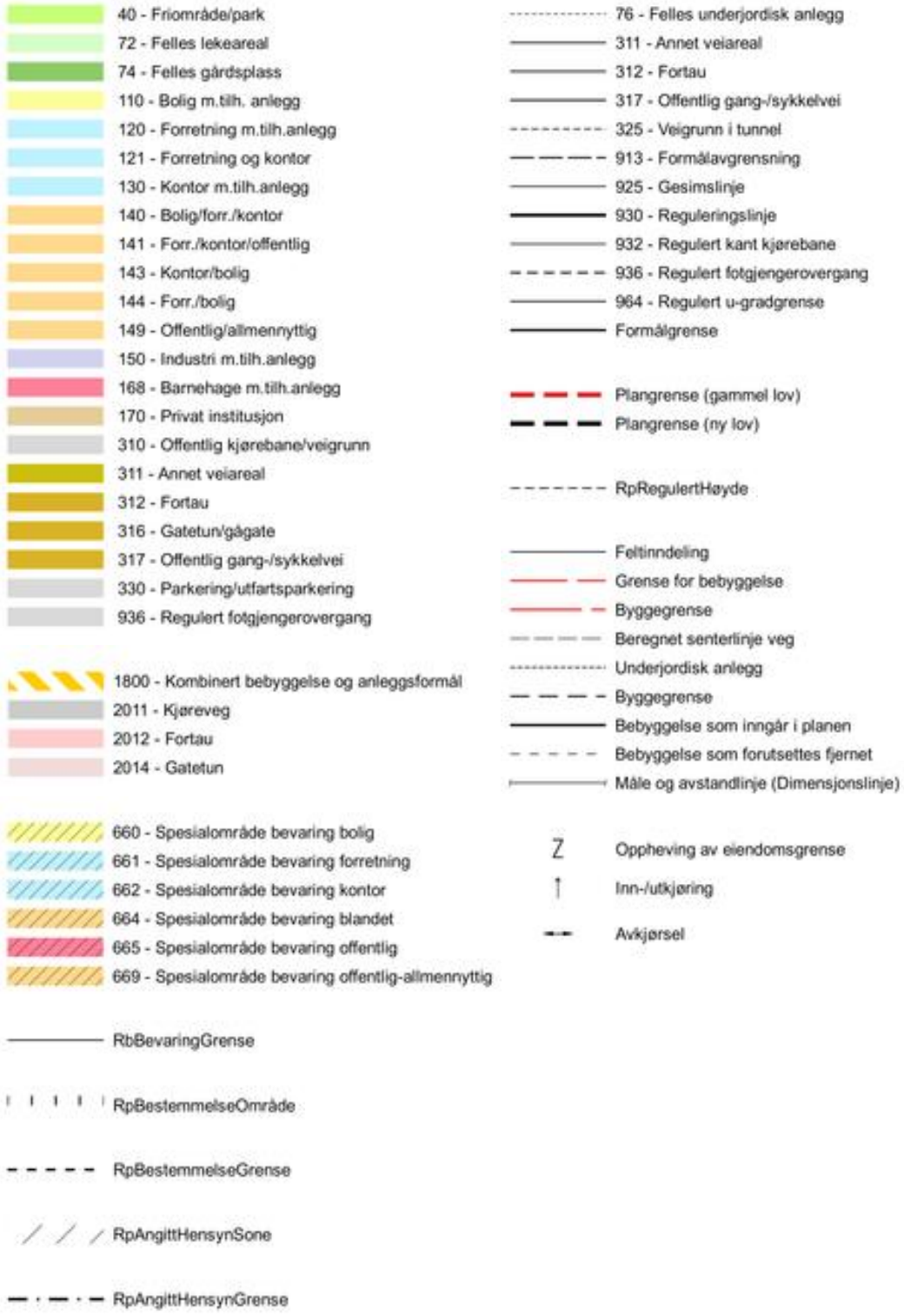
Deres ref.:

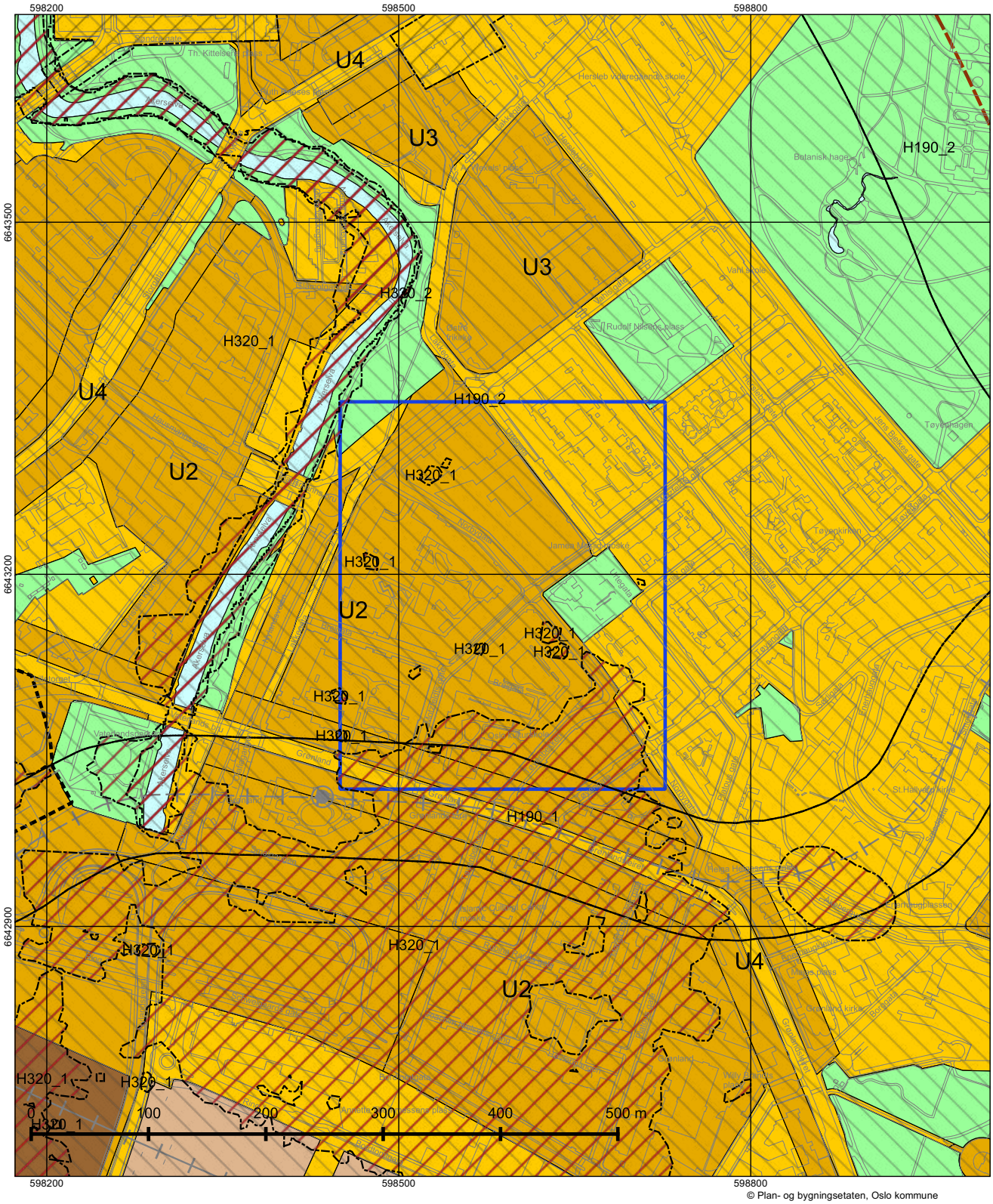
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150691/86523638
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



Kom. J.-No. 227.96.

7 Bilag. 1+1+2+2 1+1+3

Anmeldelse
Bevgning
i Skjendelse.
Skjelse 27/10.96.
2 d° 30/3 98
2 d° 10/5 98
1 Skrivelse 11/3 98.
Skrivelse 2/5 99.
2 Tegninger

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 1175/96.

1262/96 = 1334/96 = 1686/96 = 1720/96

Expeditions-Dokument 1

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 15 Brandsgade

Indleveret 29de Mai 96. Attesteret

Ovennævnte Eiendomsbesiktigelse med Anmeldelse om at opføre en Vaaningsbygning paa Eiendommen Matr.-No. Brandsgade og tilhørende Reguleringsbestemmelser ifølge Vedtægter o. s. v. er vedlagt at fremsende.

Christiania den 30te Mai 1896.

Nybygningens Regulering er nøiere bestemt i Tegningerne, vil blive passet paa Stedet. Hvormed den her omgjældende Grund har Facaderet til Nybyggets Gade er mig ube-kjendt, for Gadens Gjennemførsel eller Eiendommen til Nabogrund paa dette Sted.

p. u. s.

Theodor Gaarder.

96/96

Overrenden den anmeldte Grundbearbeidelse. Idet de heromhandlede Tegninger og den vedlagte Beregning, kan intet at bemærke ved Anmeldelsen foranstaltet.

Kristiania 7 Juni 1896

15/422

303/96 Intet at bemærke.

Christiania 4 Juni 1896

Ligevel 7/6 96

257/96

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BEST TOTALENTREPRENØR AS
Østre Aker vei 205
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2021
Lars Stokseth	202001604 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	NORBYGATA 15B	Eiendom:	230/225/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Søker:	BEST TOTALENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Norbygata 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0301, mottatt 26.01.2021.

Du 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 202001604			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/8

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokic Construction AS
Sønsterudveien 2 A
1410 KOLBOTN

Dato: 28.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113290-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORBYGATA 15A	Eiendom:	230/225/0/0
Tiltakshaver:	Christopher Thorjussen	Adresse:	Norbygata 15 B, 0187 OSLO
Søker:	Dokic Construction AS	Adresse:	Sønsterudveien 2 A, 1410 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORBYGATA 15 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.12..2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.12.2011 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Christopher Thorjussen, Norbygata 15 B, 0187 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammensláing leil. 2.-5.etg.
samt innredn. leilighet på loft

M-Idt GAB E 13/1-89 T.E.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp
Nordbygata 15	Gnr.230, bnr.225	87/554

Byggherre

A/S Kvartalfornyelse
v/Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 8.november 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LYN ELEKTRO AS
Bjørnstadmyra 7
1712 GRÅLUM

Dato: 26.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201618661-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORBYGATA 15 A OG B	Eiendom:	230/225/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NORBYGATA 15	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	LYN ELEKTRO AS	Adresse:	Bjørnstadmyra 7, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Norbygata 15 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 22.6.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NORBYGATA 15, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, preben@grolsen.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning w.c.i
1. - 5.etasje (tils. 14 stykker)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordbygaten 15		71/3593

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende

A/S Nordbygt. 15,
v/disp. A. Belmcke,
Frognerseterveien 15,
OSLO 3.

KR/GS

Dato
26.mars 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Regbo

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

SH. C-16. 10 000 AN.BVL.KD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØYSTEIN ERIKSEN SIV ARK MNAL
Hedmarksgata 13
0658 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.10.2020
	202000523 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	NORBYGATA 15 A-B	Eiendom:	230/225/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NORBYGATA 15	Søker:	ØYSTEIN ERIKSEN SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Norbygata 15 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reparasjon av brannskille, skiftning av dekke mellom kjeller og 1.etasje, mottatt 21.09.2020.

Du 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 202000523			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Situasjonsplan		*13.12.2019*	*1/13*
Plan kjeller	*A20-1*		*1/15*
Plan 1 etasje	*A20-2*	*26.05.2020*	*6/8*

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

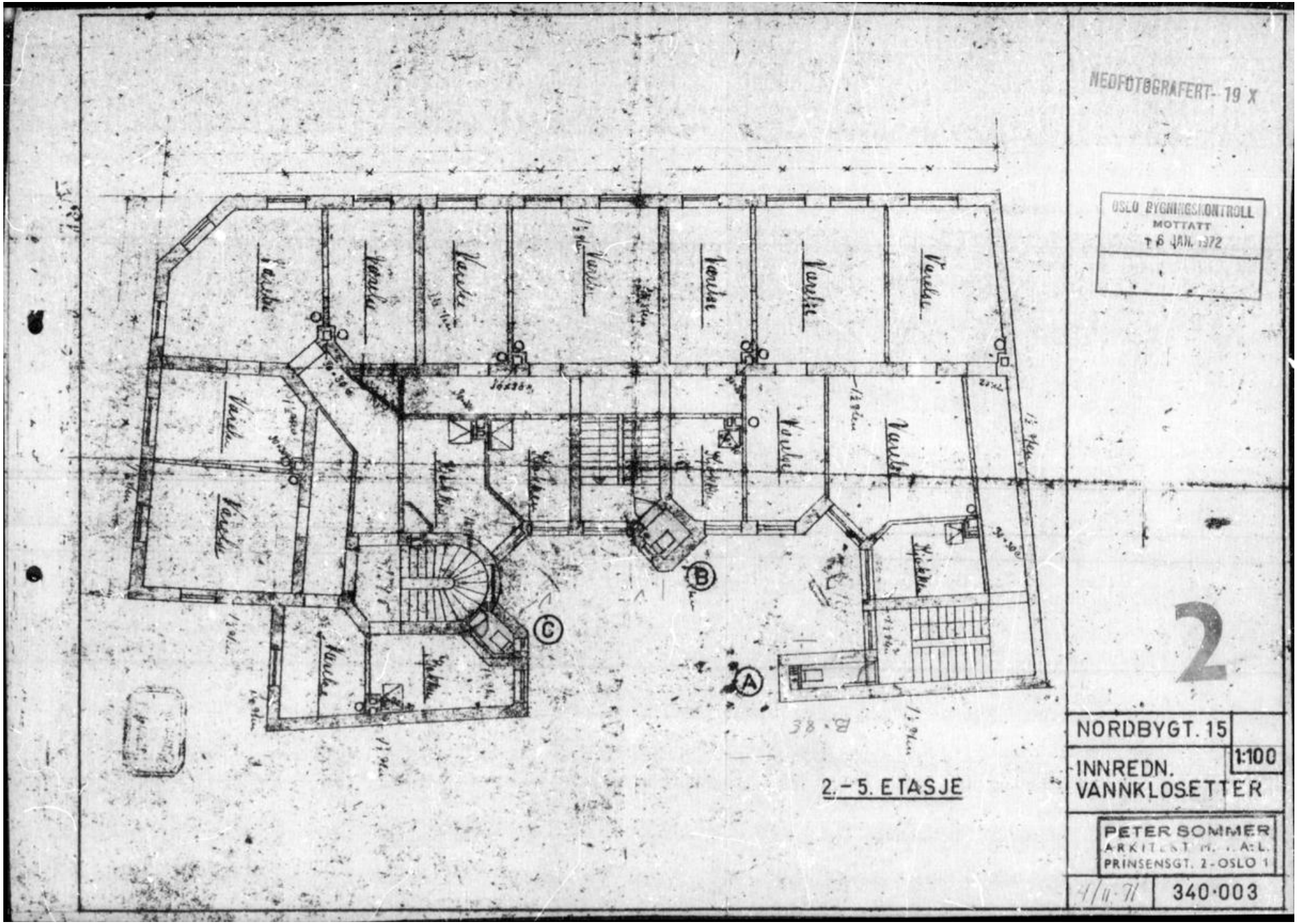
Klagefristen er tre uker

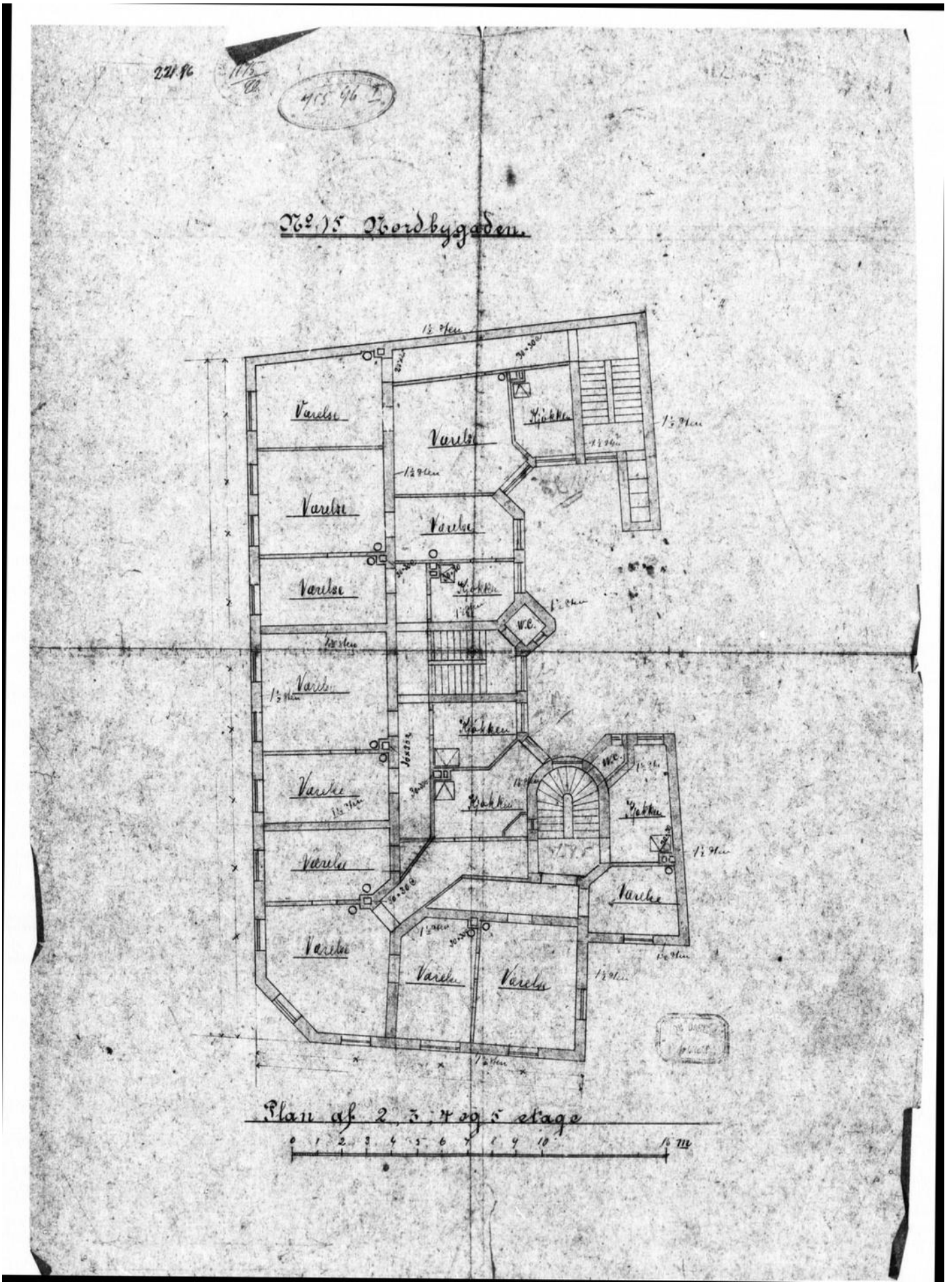
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NORBYGATA 15, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JAN. 1972
2
NORDBYGT. 15
1:100
INNREDN.
VANNKLOSETTER
PETER SOMMER
ARKITEKT M. N. A. L.
PRINSENSGT. 2 - OSLO 1
4/11-71
340·003
2.-5. ETASJE


Nr. 15 Nordbygaden.
Varelse
Varelse
Varelse

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [021683040

APPROBASJON
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Nordbygata 19	Journalnr. 87/554
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter 2.-5.etasje samt innr. leilighet på loft	Innlevert 12.02.87
Byggherre	A/S Kvartalfornyelse v/Selmer Furuholmen Oslo A/S Postboks 5101 Majorstua, 0301 Oslo 3	
Anmelder:	Selmer Furuholmen Oslo A/S P.b. 5101 Majorstua 0301 Oslo 3	

LT./RF

Oslo, den 15. juni 1987 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter oppgradering til såkalt "kommunal 30- års standard" med innredning av bad, sammenslåing av enkelte leiligheter og utvidelse av en leilighet til loftsplan i 5 etasjes bygning.

Ett trapperom søkes revet og gården får nå kun 2 trapperom. Disse fører opp til loftsplan. Trapperommet må opprettholdes eventuelt erstattes med utvendig trapp. Se anmerkning om rømt på tegningene.

Søknaden er vurdert etter plan og bygningslovens §91 a.

Beboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skal tilbys tilfredsstillende erstatningsbolig.

Brannteknisk befaringsliste og "Generelle krav vedr. loftsinnredning" som følger vedlagt, må etterkommes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. ✓ Ansvarshavende være godkjent.

B. ✓ Forpliktelse for kontrollerklæring ved ferdigattest være kontrollert.

C. Nye gitte tegninger være innsendt og godkjent.

D. Gebyrer betalt være vurdert og eventuelle anmerkninger være ivaretatt.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
Postboks 5101 Majorstua

0301 Oslo 3

Vår ref. Jnr.
LT/rb 87/554

NORDBYGATA 15
SAMMENSLÅING LEILIGHETER 2.- 5-ETG. SAMT INNREDN. LEILIGHET PÅ LOFT
BYGGHERRE: A/S KVARTALSFORNYELSE V/SELMER-FURUHOLMEN OSLO A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9-10-11-12-13-14-15 og 16, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Dører fra trapperom til kjeller skal være B-60 S.

Vindu bak utvendig trapp må utføres minst i klasse F-30.
Dette gjelder også for dør fra leilighetene ut til samme trapp.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1-2-3-4-5-6-7 og 8, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 15. desember 1987.

Liv Trengereid
avdelingsarkitekt

Skj. A 17 A Arkivnr

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
Postboks 5101, Majorstua

0301 OSLO 3

Vår ref. LT/RS | Jnr. 87/0554 | Saksbehandler Liv Trengereid

NORDBYGATA 15
SAMMENSLÅING LEILIGHETER 2. - 5. ETC.. SAMT INNREDN. LEILIGHET PÅ LOFT
BYGGHERRE: A/S KVARTALSFORNYELSE: V/SELMER-FURUHOLMEN OSLO A/S

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 18 samt brev av 20.01.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegning, vårt stempel nr. 9 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 26. januar 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. A 17-B. 2311/88. Arkhord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *66 20 20

Brukstillatelse.

kr 9,7 mill.

Meldt GAB 13.1.89

Sammensåing leil. 2.-5.etg.
samt innredn. leilighet på loft

Arbeidssted	Matr nr	Løpenr
Nordbygata 15	Gnr.230, bnr.225	87/554

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Kvartalfornyelse v/Selmer-Furuholmen Oslo A/S P.b. 9006 - Vaterland 0134 OSLO 1	Ing. Arne Amundsen c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S P.b. 9006 - Vaterland 0134 OSLO 1

AJ/tfn
Dato 13.januar 1989
Saken behandles av: Arild Johansen

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Bruksbesiktigelse ble avholdt 20.12.88. En beklager den sene oversendelsen.

1. Loftleilighet tillates ikke tatt i bruk før alternativ rømningsvei fra hems er opparbeidet.
2. Tretrappens underside, i trapperommene, samt kjellerhimling må kles med kledning KlA/INl evt. males med brannhemmende maling. I så fall må attestasjon fra autorisert malermester innsendes.
3. Boddører i trappene må utbedres til min. B-30 S.
4. Lavtsittende vinduer over 2.etg. nivå i trappeoppg. må sikres med rekkverk eller brystning i min. 70 cm. høyde.
5. Kjellerdøren må tilfredsstille min. B-60 S.
6. Skum rundt brannklass. dører og vinduer må fjernes og erstattes med ubrennbart materiale.
7. Kjeller må opparb. i h.h.til approbert kjellerplan. Nystegn nr 18
8. Utomhusanlegget må opparbeides. Kravet må realiseres som en del av byggearbeidet, kfr. krav i approbasjonen.
9. Branncellebegrensende vegg på loft må føres helt opp til yttertak.

→ Gjelder mots byggetrinn

For bygning med tilhuktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Arild Johansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Blkj. C-2. 5000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammensláing leil. 2.-5.etg.
samt innredn. leilighet på loft

Meldt GAB E 13/1-89 T.E.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordbygata 15	Gnr.230, bnr.225	87/554

Byggherre

A/S Kvartalfornyelse
v/Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 8.november 1989

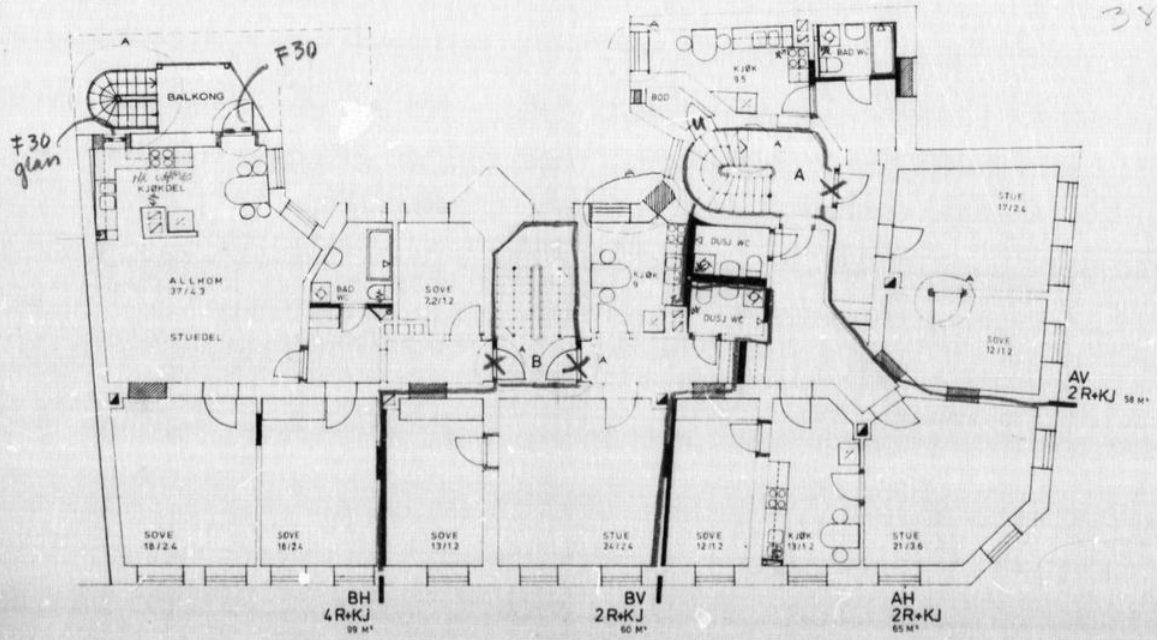
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skj. C-18. ANDVORD



380

MOTTATT
[illegible] 1987
Oslo Bygningsrådet

11

INDEKS	DATO	KORR	SIGN
A	18.9.87	DIV. KORR	

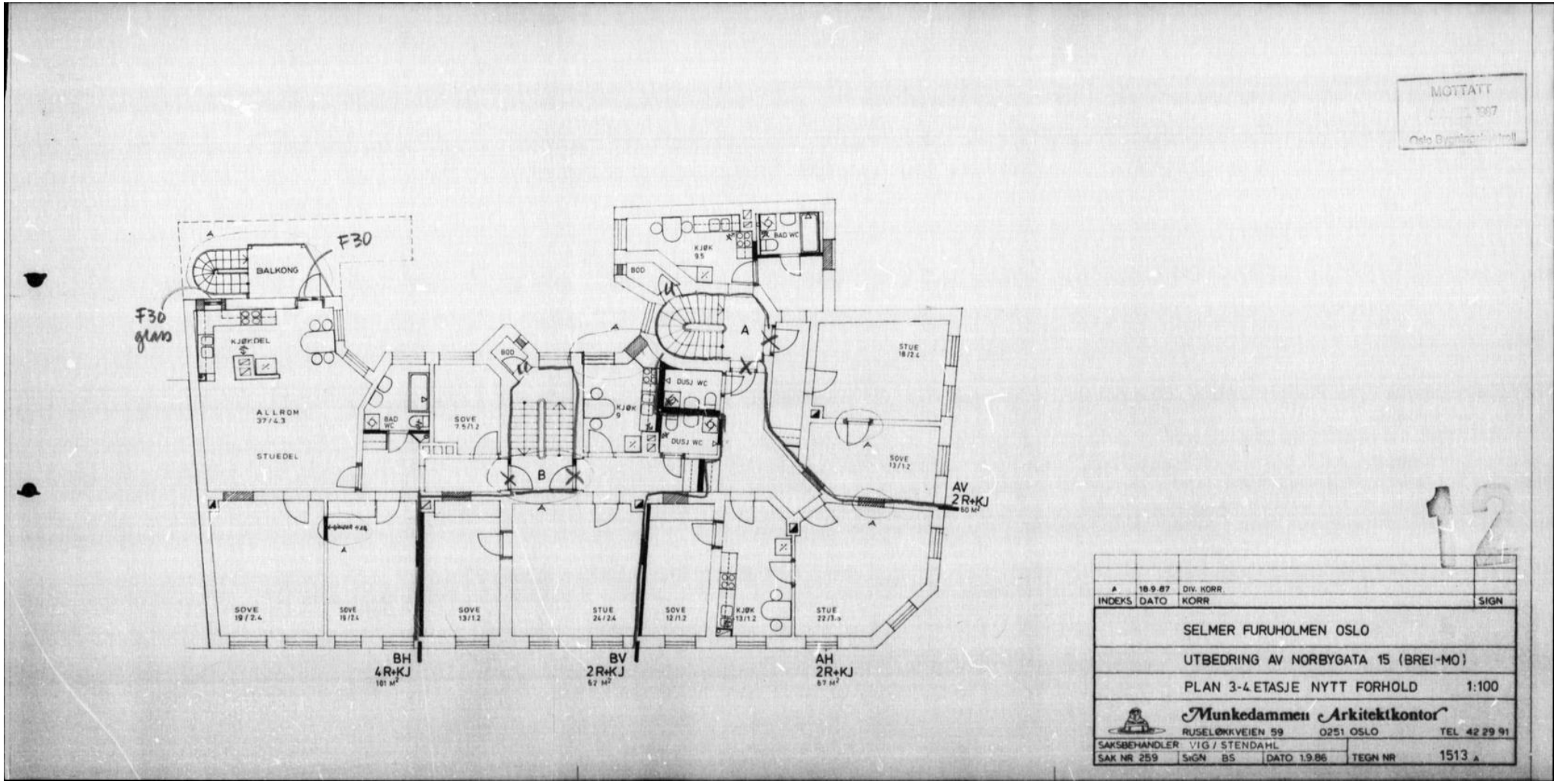
SELMER FURUHOLMEN OSLO

UTBEDRING AV NORBYGATA 15 (BREI-MO)

PLAN 2 ETASJE NYTT FORHOLD 1:100

Munkedammen Arkitektkontor
RUSELØKKVEIEN 59 0251 OSLO TEL 42 29 91

SAKSBEHANDLER	VIG / STENDAHL		
SAK NR 259	SIGN BS	DATO 1.9.86	TEGN NR 1512 A

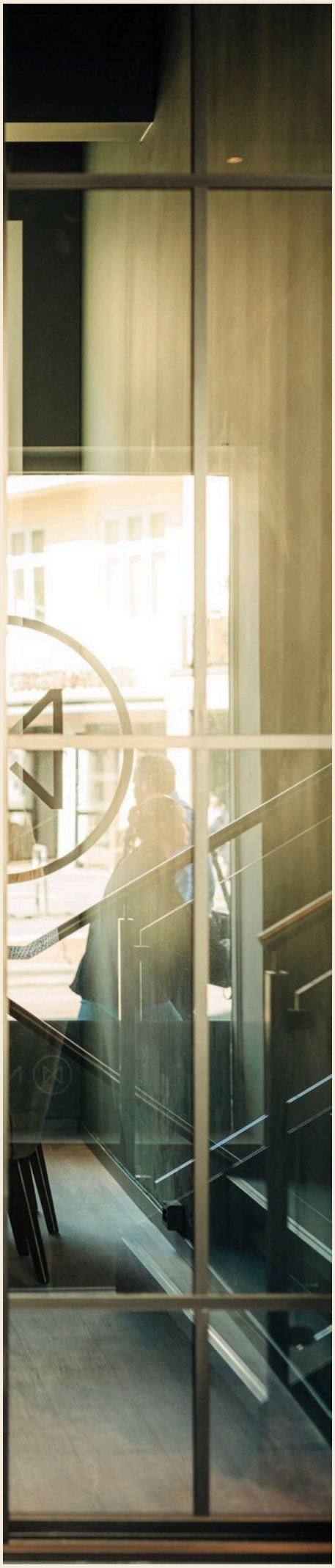

MOTTATT
1987
Oslo Byggesaksarkiv
F30
BALKONG
F30
glass
KJØKDEL
ALLROM
37/4.3
STUEDEL
BAD WC
SOVE
7.5/1.2
BOD
B
KJØK
9
DUSJ WC
DUSJ WC
KJØK
9.5
BAD WC
BOD
A
STUE
18/2.4
SOVE
13/1.2
AV
2R+KJ
80 M²
SOVE
19/2.4
SOVE
19/2.4
SOVE
13/1.2
STUE
24/2.4
SOVE
12/1.2
KJØK
13/1.2
STUE
22/3.-
BH
4R+KJ
101 M²
BV
2R+KJ
67 M²
AH
2R+KJ
67 M²
12
A
18.9.87
DIV. KORR
INDEKS
DATO
KORR
SIGN
SELMER FURUHOLMEN OSLO
UTBEDRING AV NORBYGATA 15 (BREI-MO)
PLAN 3-4 ETASJE NYTT FORHOLD
1:100
Munkedammen Arkitektkontor
RUSELØKKVEIEN 59
0251 OSLO
TEL 42 29 91
SAKSBEHANDLER VIG / STENDAHL
SAK NR 259
SIGN BS
DATO 1.9.86
TEGN NR
1513 A

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

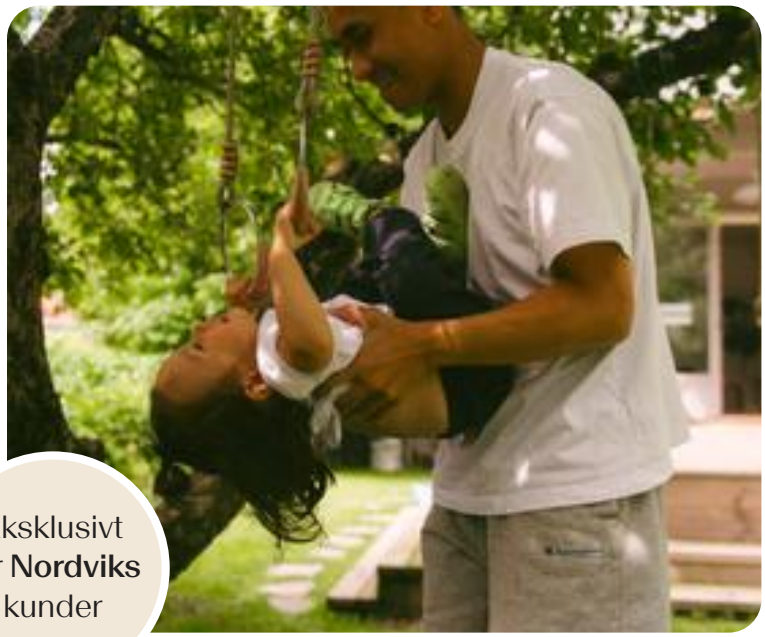


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0511/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norbygata 15A 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 225, snr 12 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carl Christian Stierna
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439



Adrian Nordvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: