

# Norbygata 13

GRØNLAND

notar



Prisantydning Kr. 6 800 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 75/79 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Norbygata 13

Spennende og innholdsrik toppleilighet over 2 plan i 7. og 8 etg med fantastisk balkong, heis og garasje plass med lader.

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Adresse         | Norbygata 13<br>0187 OSLO |
| Prisantydning   | Kr 6 800 000,-            |
| Omkostninger    | Kr 171 090,-              |
| Totalpris       | Kr 6 971 090,-            |
| Fellesutgifter  | Kr 4 329,-                |
| BRA-i/BRA Total | 75/79 m <sup>2</sup>      |
| Eierform        | Eierseksjon               |
| Boligtype       | Eierleilighet             |
| Byggeår         | 1988                      |
| Soverom         | 1                         |
| Etasje          | 7                         |

Her får du en stor og solrik balkong med flott utsikt fra 7. etasje. Leiligheten går over to plan og ligger også i 8. etasje (toppetasjen). Bygget har heis, og det følger med garasje plass med elbillader.

En innholdsrik bolig med masse potensiale, god planløsning og luftige rom. Hele boligen vendt mot bakgård!

Samme eier i mer enn 38 år, samt eneste eier. Her er det lett å trives!

Verdt å merke seg:

- 82 kvm gulvareal
- Herlig balkong på 12 kvm med utsikt mot Ekebergåsen og Plaza
- Boligen har behov for oppussing
- Garasje plass med lader følger leiligheten
- Heisadkomst til 7 etg
- Internett inkludert i felleskostnadene
- Ingen fellesgjeld
- Kjellerbod på 4,4 kvm
- Hyggelig og sosial bakgård
- 5 min til Bjørvika, Akerselva, Karl Johan, t-bane og buss
- Mulighet for rask overtagelse

Supersentralt!

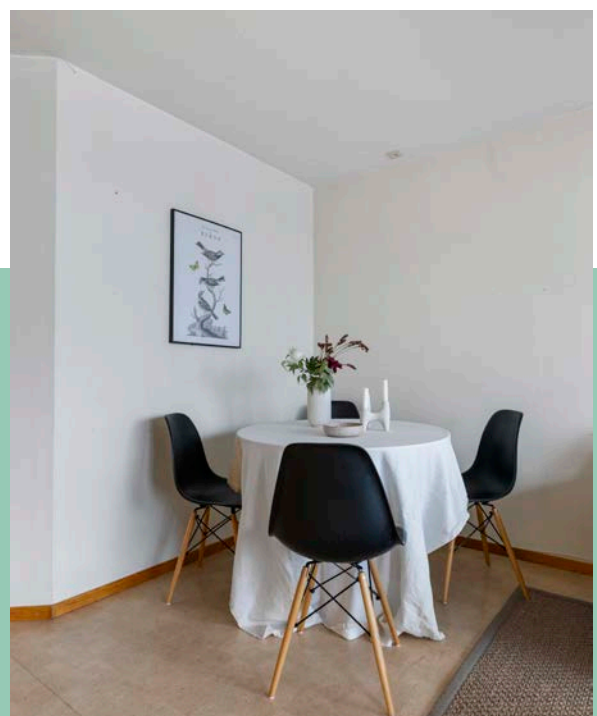
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Plantegning       | 6   |
| Ditt nye nabolag  | 26  |
| Nøkkelinformasjon | 32  |
| Vedlegg           | 52  |
| Budgivning        | 105 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

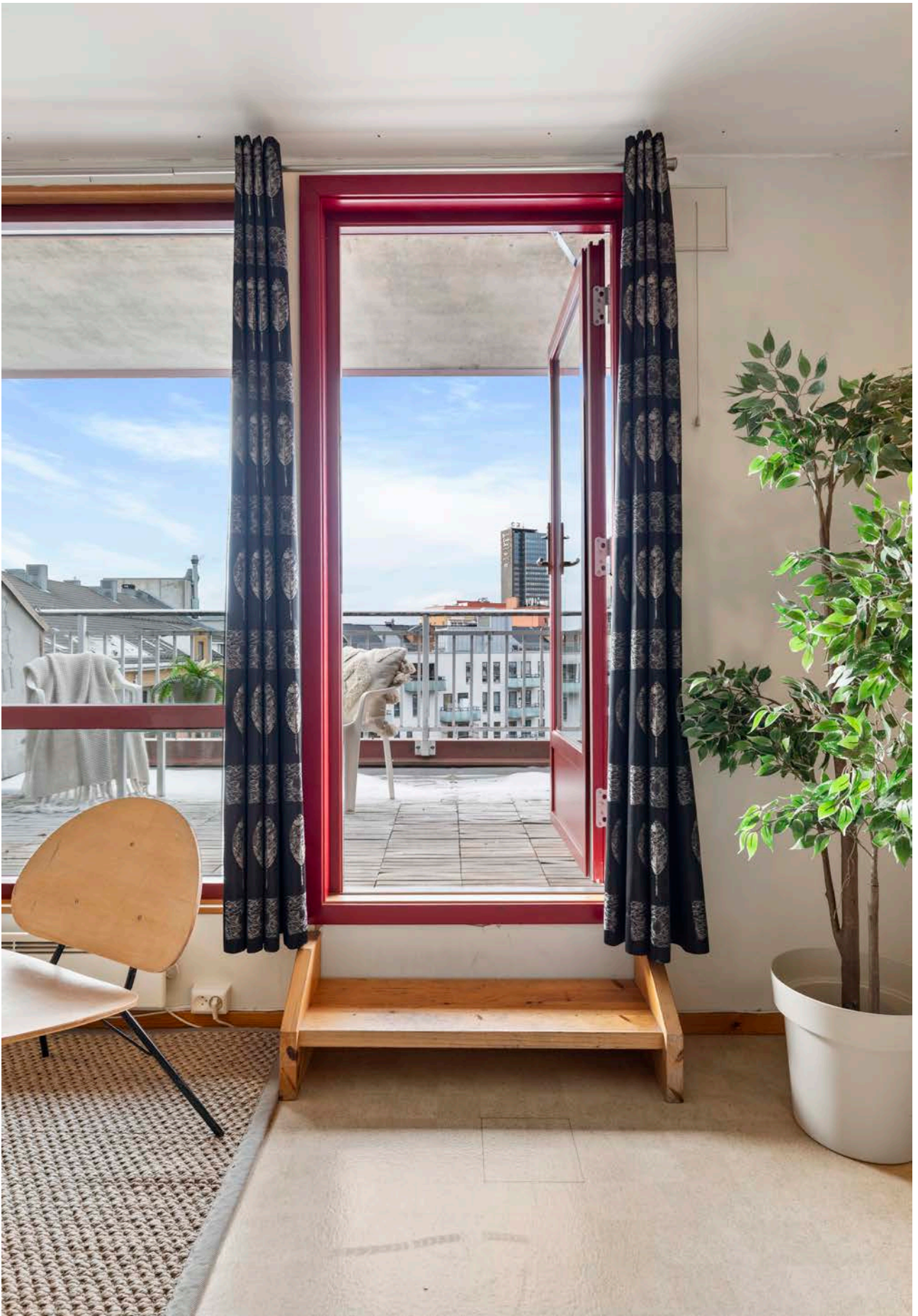
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

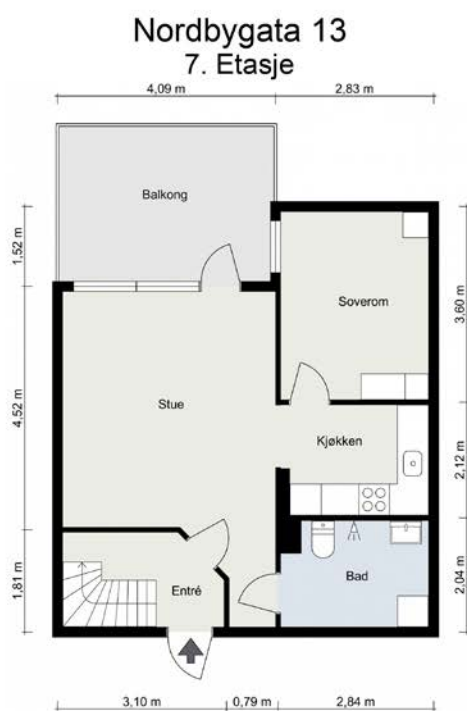
**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Balkongdør med 2-lags glass fra 2017.

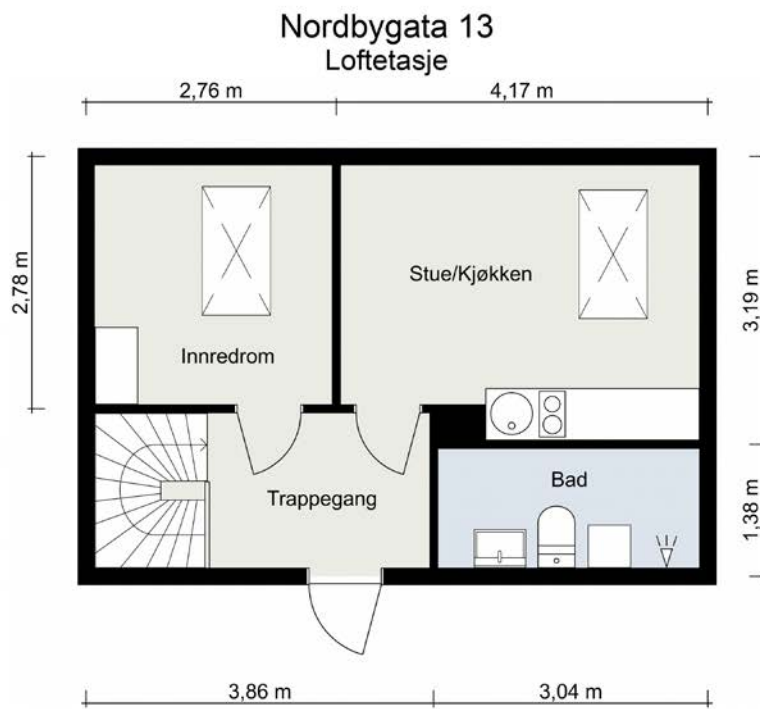
# Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



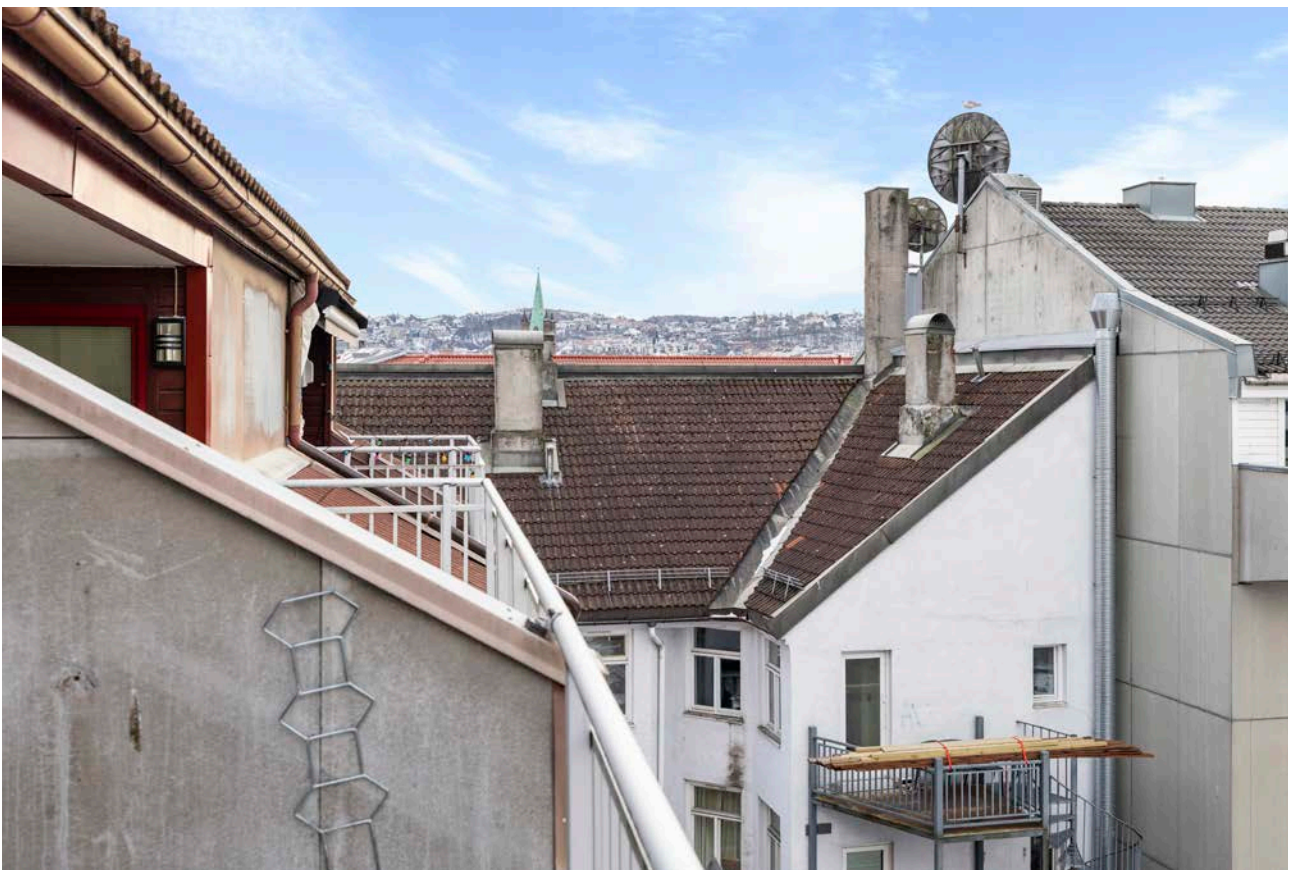
Velkommen til Norbygata 13! Foto: Marika Mørkestøl.



Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 12 kvm som vender mot bakgård. Gode sol- og utsynsforhold samt usjenert.



Utsikt mot Plaza og

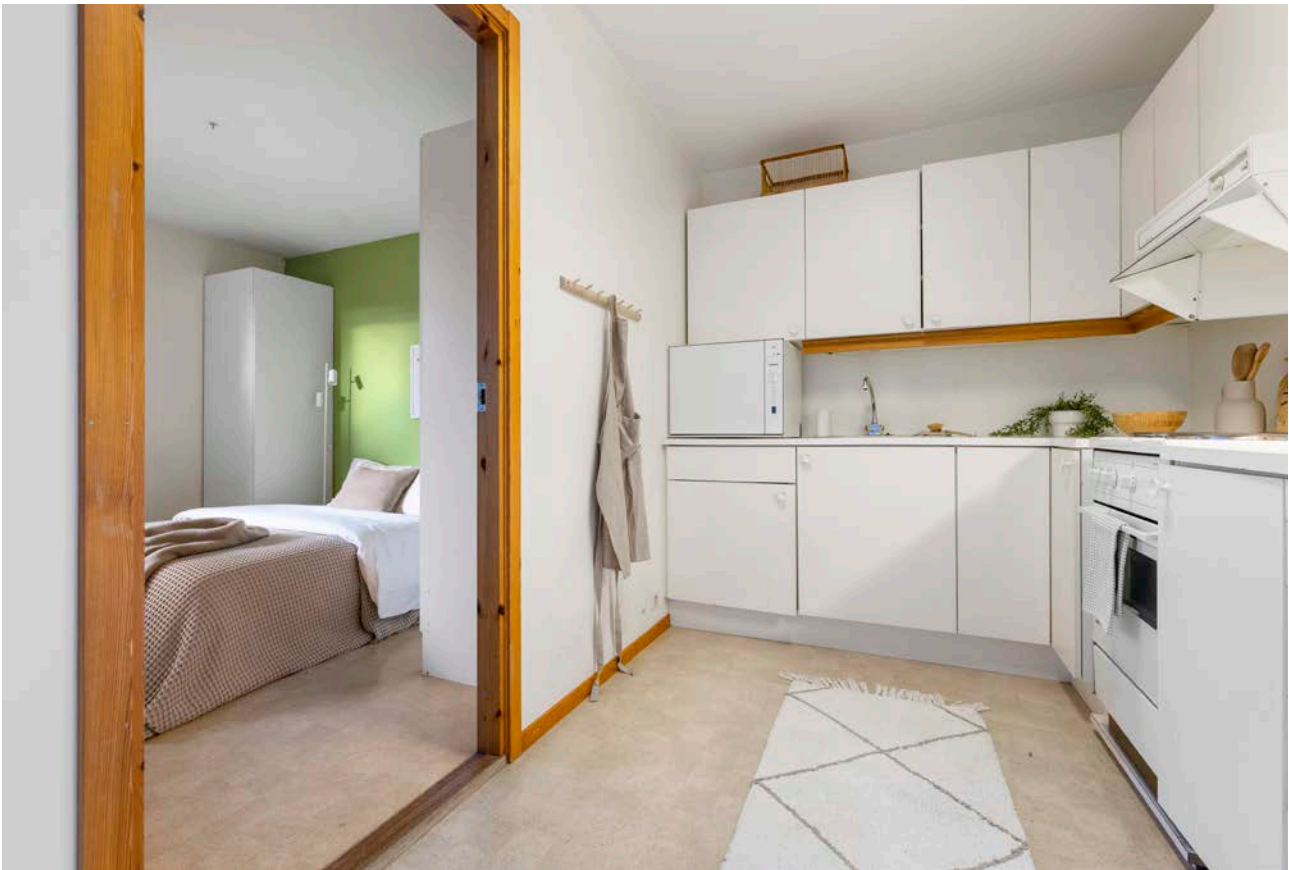


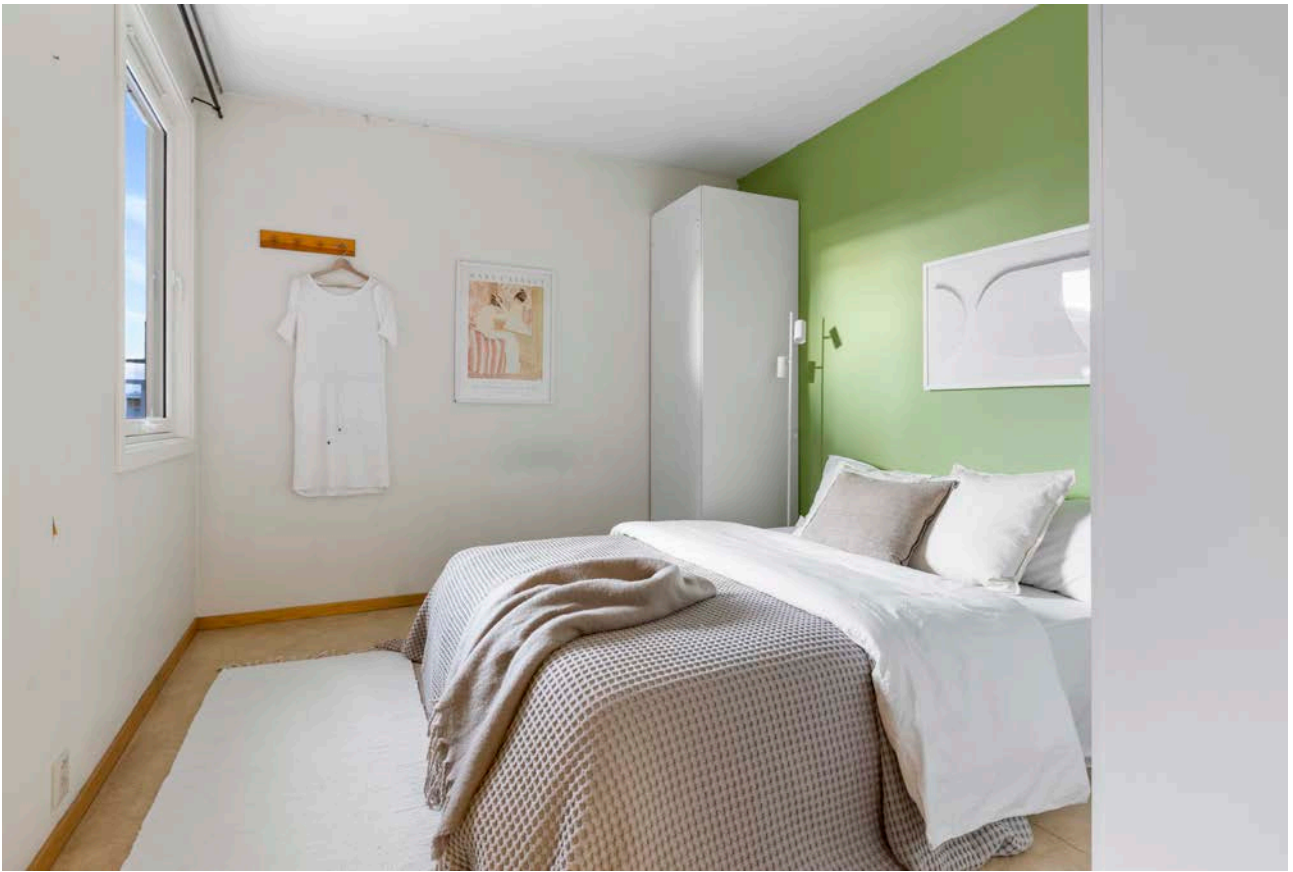
Ekebergåsen.

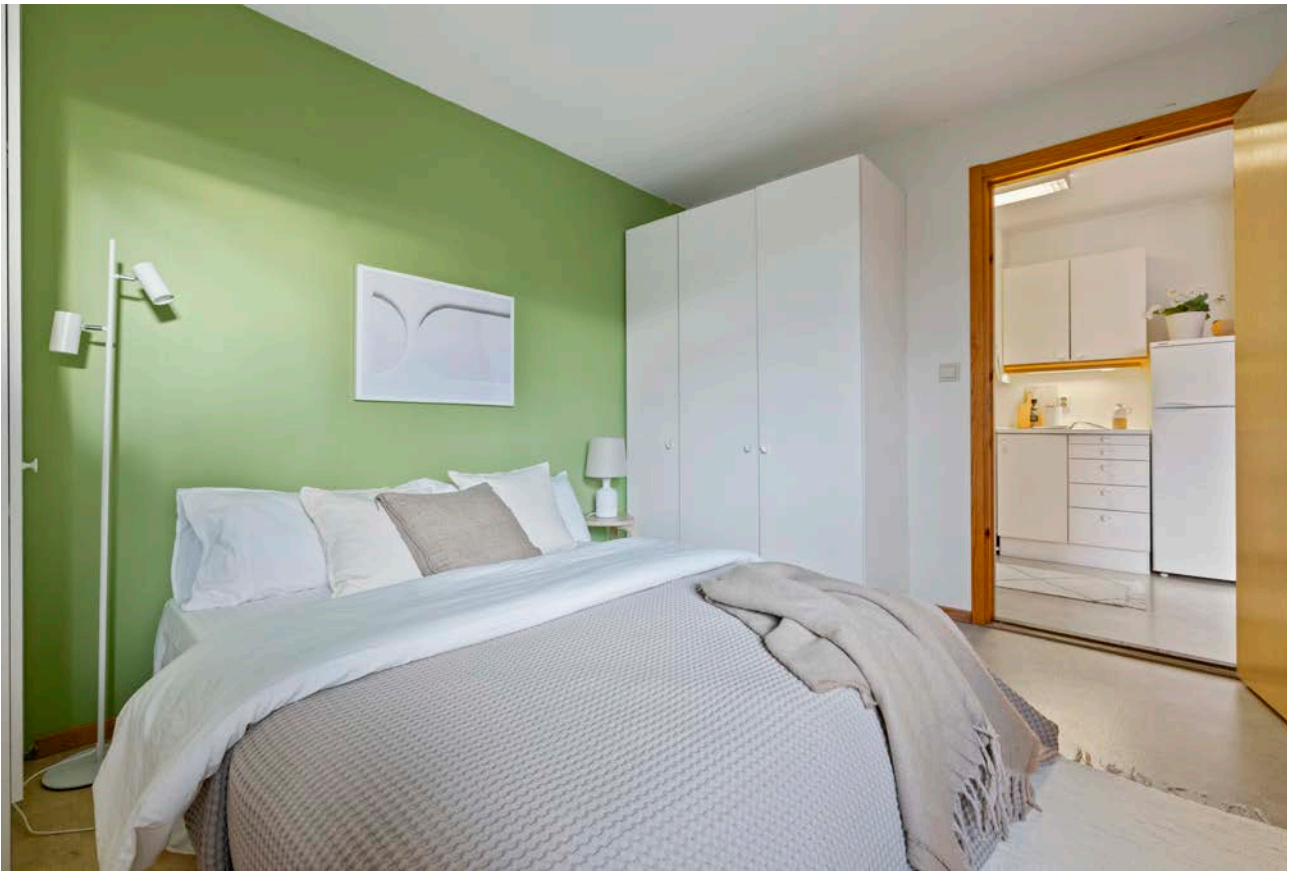




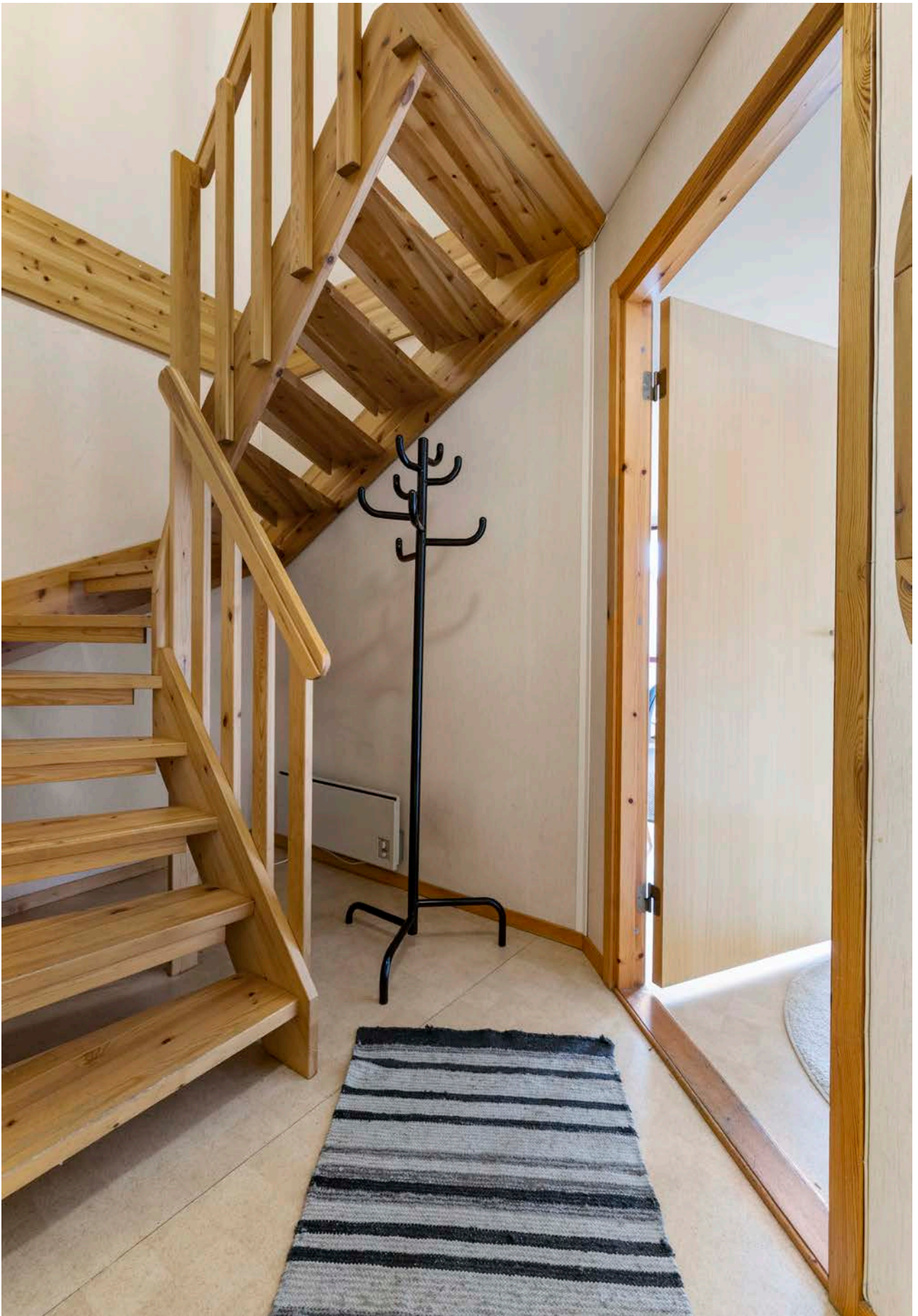


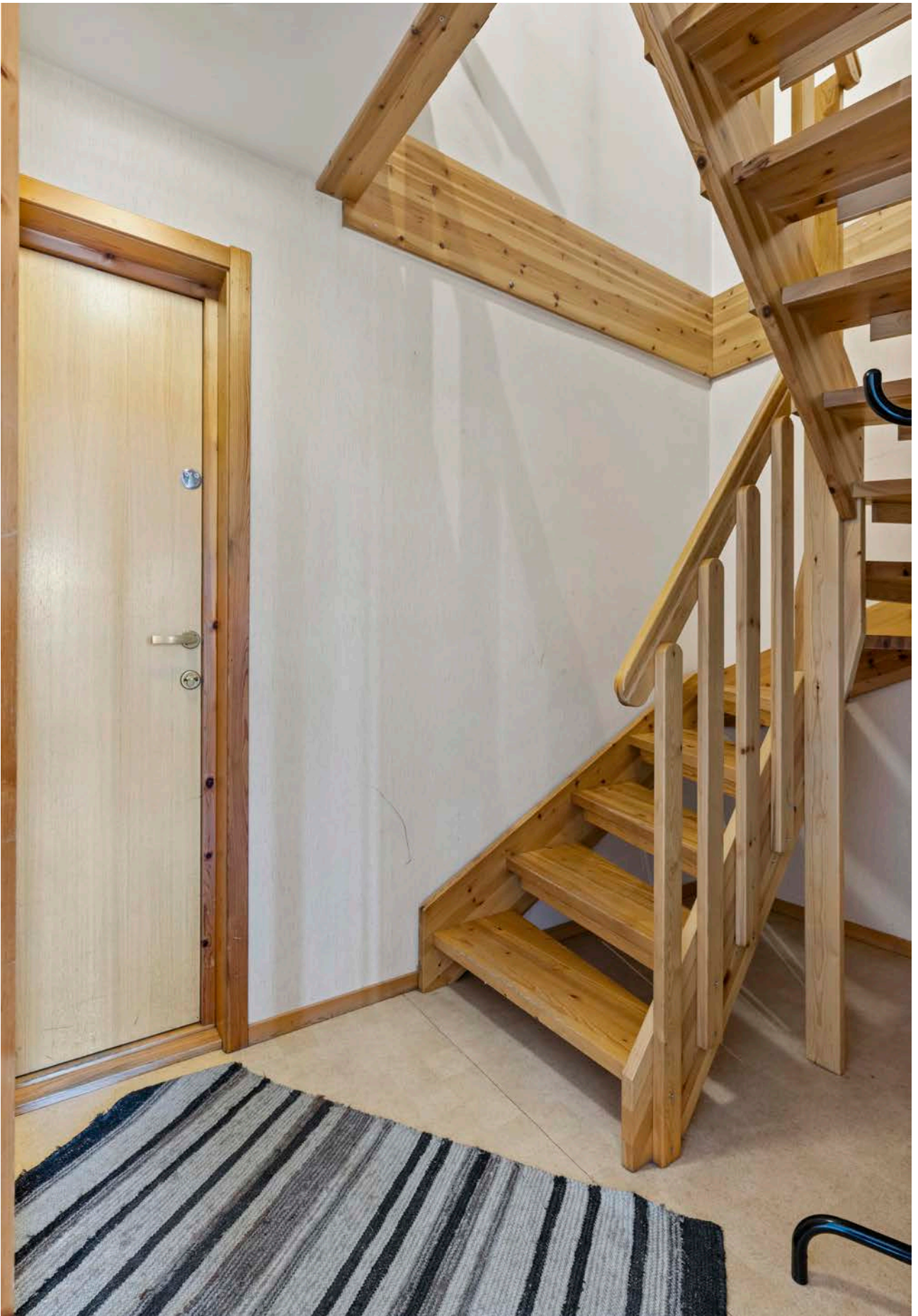






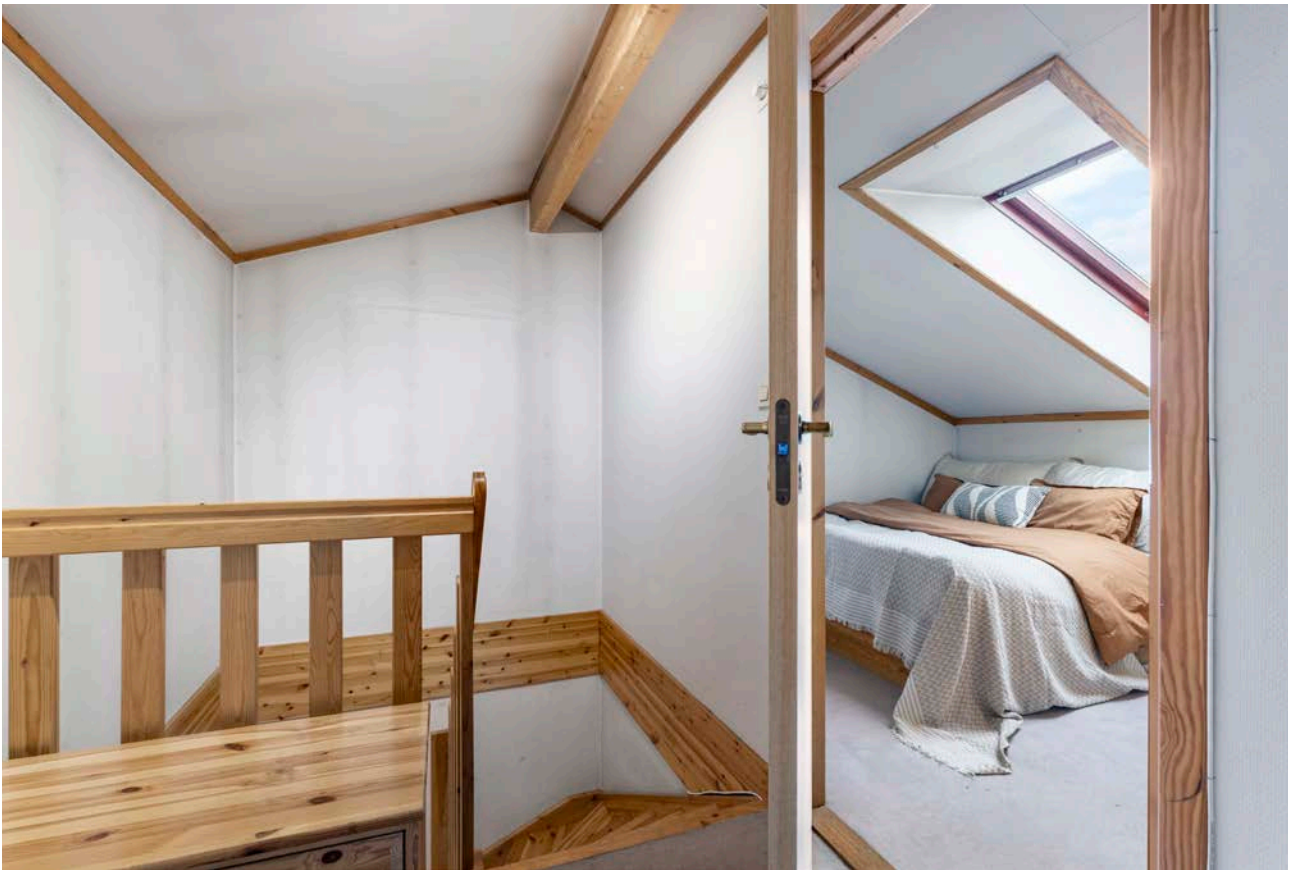


















Heisadkomst til 7. etg



Det medfølger en garasje plass merket nr. 80, samt er det montert lade punkt for EL-kjøretøy på plassen.



Fasade fra inngangsparti, bygg fra 1988.



Flott skjermet gårdsrom

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til "alt"! Grønland er en bydel som er rik på impulser og med store og spennende utviklingsmuligheter. Områdene har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et trendy og attraktivt boligområde med et rikt utvalg av kaffebarer, utesteder, fristende grønningsforretninger m.m.

I tillegg til at du finner det nødvendige av butikker (deriblant apotek og postkontor), finner du også kaffebar, restaurant og barer som er med å bidra til en koselig atmosfære. I nabogatene finner du ytterligere tilbud innen de aller fleste områder.

Fra Norbygata er det kort gangavstand til både Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø. Her har man alle muligheter for rekreasjon i hyggelige og grønne omgivelser. Parken har rommet flere kulturarrangementer deriblant den populære Øyafestivalen. Det er også kort vei til noen av byens og landets viktigste museer og kulturminner. Det er ca. 50 meter til hovedinngangen til Høyskolen Kristiania. Karl Johans gate ligger kun en 10 minutters spasertur unna leiligheten.

En spasertur unna leiligheten finner du også Sørenga sjøbad. Badenymer fra hele byen kan strømme ned til byens flotteste sjøbad. Sjøbadet er et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo, og den mest sentralt beliggende. Etter et forfriskende morgenbad kan du sette deg på en kafé på Havnepromenaden og nyte en god kopp kaffe og dagens aviser.

Alle t-baner stopper på Grønland stasjon, kun 5-7 min gange fra leiligheten - midt i hjertet av Grønland. Buss 37,70 og 34 kjører gjennom eller forbi Grønland. Trikk kan du enkelt ta fra flere av nabogatene. Kort gange fra Grønland ligger Oslo Sentralbanestasjon og Jernbanetorget, Norges største og viktigste trafikknutepunkt. Oslo bussterminal ligger ikke langt fra leiligheten. Grønland har sykkelfelt i begge retninger, og ligger innenfor gangavstand til hele Oslo.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

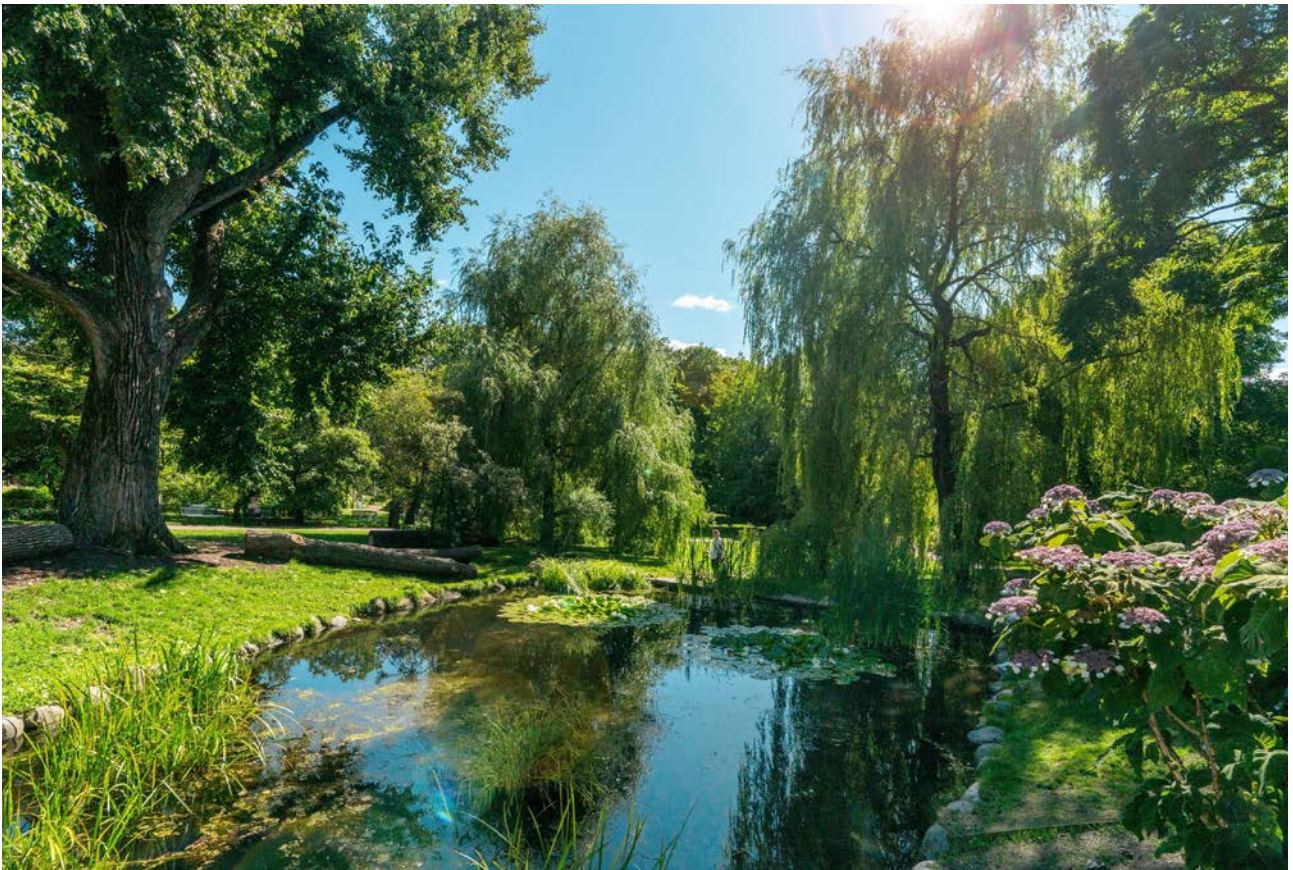




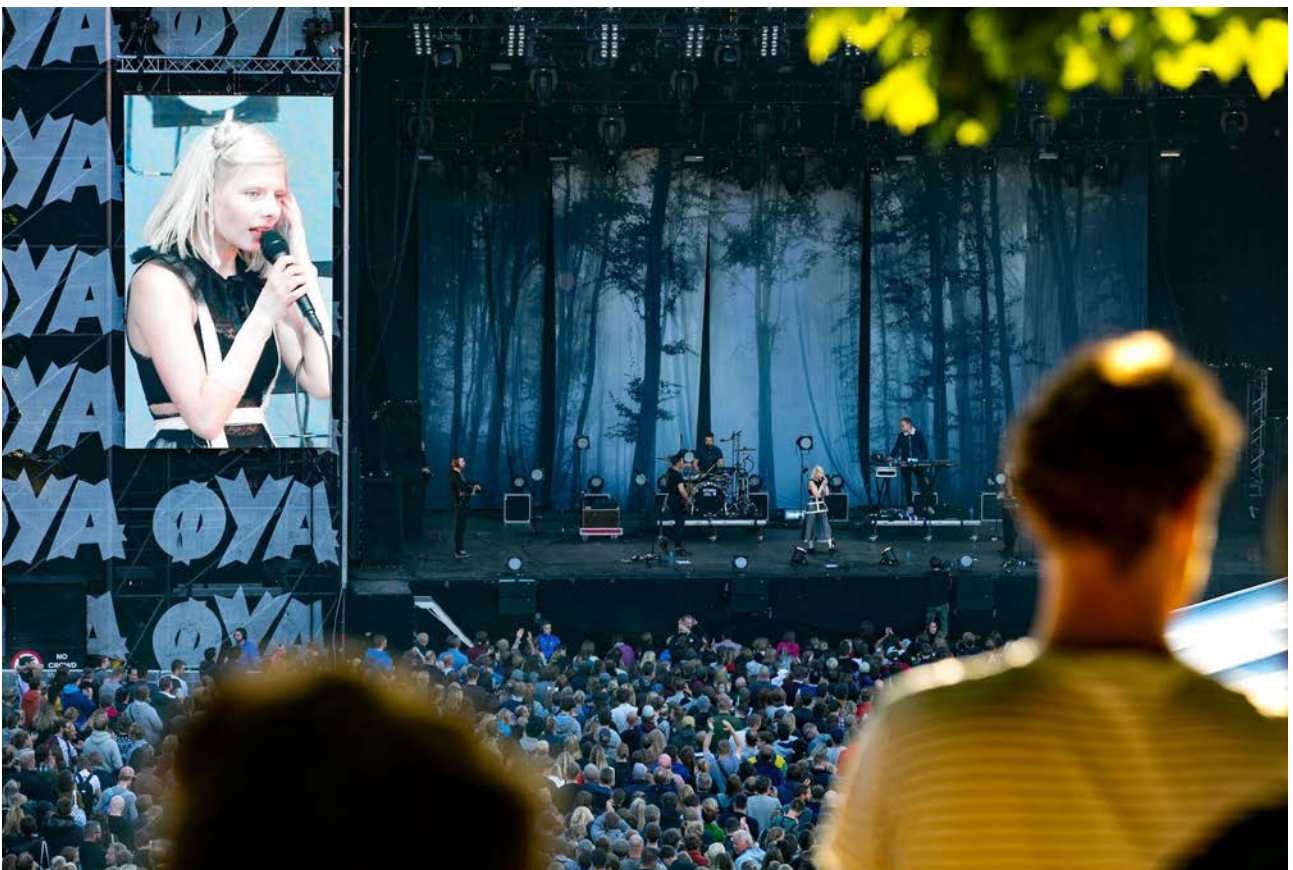
I Smalgangen er det nødvendigste av butikker, samt kaffebar, restaurant og barer som er med å bidra til en koselig atmosfære.



God dekning på offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, T-bane fra Grønland T-banestasjon hvor alle linjene stopper.



Fra Norbygata er det kort gangavstand til Botanisk hage



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

# Nabolagsprofil

Norbygata 13 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🚏 Hausmanns bru        | 3 min 🚶  |
| Totalt 9 ulike linjer  |          |
| 0.2 km                 |          |
| 🚇 Grønland             | 5 min 🚶  |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5    |          |
| 0.4 km                 |          |
| 🚏 Nybrua i Storgata    | 7 min 🚶  |
| Linje 11, 12, 17, 18   |          |
| 0.5 km                 |          |
| 🚏 Oslo S               | 12 min 🚶 |
| Totalt 24 ulike linjer |          |
| 0.9 km                 |          |
| ✈️ Oslo Gardermoen     | 38 min 🚶 |

## Skoler

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Vahl skole (1-7 kl.)          | 6 min 🚶  |
| 203 elever, 13 klasser        |          |
| 0.5 km                        |          |
| Tøyen skole (1-7 kl.)         | 10 min 🚶 |
| 342 elever, 19 klasser        |          |
| 0.7 km                        |          |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)     | 10 min 🚶 |
| 451 elever, 23 klasser        |          |
| 0.8 km                        |          |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)   | 14 min 🚶 |
| 431 elever, 30 klasser        |          |
| 1.1 km                        |          |
| Jordal skole (8-10 kl.)       | 19 min 🚶 |
| 617 elever, 44 klasser        |          |
| 1.6 km                        |          |
| Hersleb videregående skole    | 7 min 🚶  |
|                               |          |
| Elvebakken videregående skole | 10 min 🚶 |
| 576 elever                    |          |
| 0.8 km                        |          |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

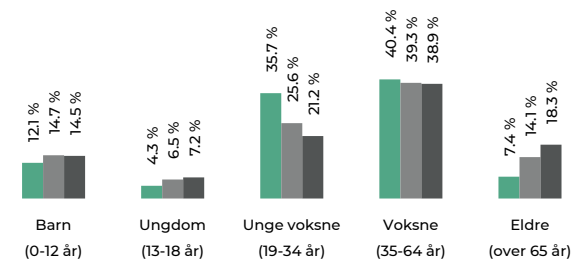
## Naboskapet

Høflige 57/100

## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |         |
|--|---------|
| Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) | 1 min 🚶 |
| 87 barn                                |         |
| 0.1 km                                 |         |
| Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år)  | 2 min 🚶 |
| 61 barn                                |         |
| 0.1 km                                 |         |
| Lille Grønland barnehage (1-2 år)      | 2 min 🚶 |
| 25 barn                                |         |
| 0.2 km                                 |         |

## Dagligvare

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Bunnpris Urtekvartalet | 2 min 🚶 |
| Søndagsåpent           |         |
| 0.2 km                 |         |
| Joker Urtegata         | 2 min 🚶 |
| Søndagsåpent           |         |
| 0.2 km                 |         |



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 2026

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

## Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

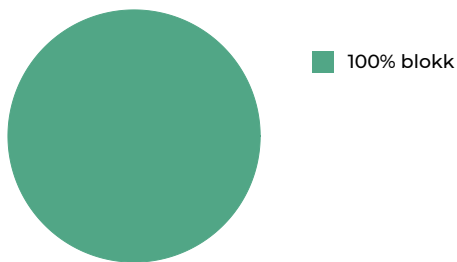
## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Sport

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 🏃 Urtehagen balløkke       | 2 min 🚶 |
| 🏃 Ballspill                | 0.2 km  |
| 🏃 Elgsletta Aktivitetspark | 3 min 🚶 |
| 🏃 Sandvolleyball           | 0.2 km  |
| 🏃 Harald's Gym             | 4 min 🚶 |
| 🏃 Fresh Fitness Grønland   | 5 min 🚶 |

## Boligmasse



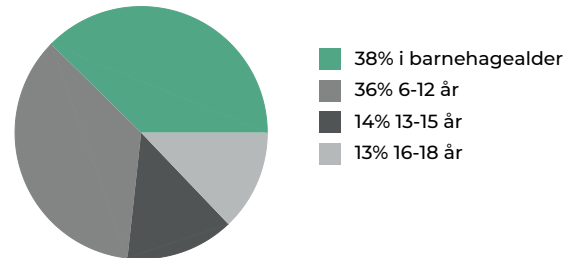
«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 📍 Grønland Basar    | 4 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Grønland | 4 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

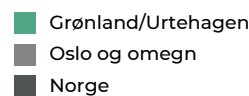


Flerfamilier



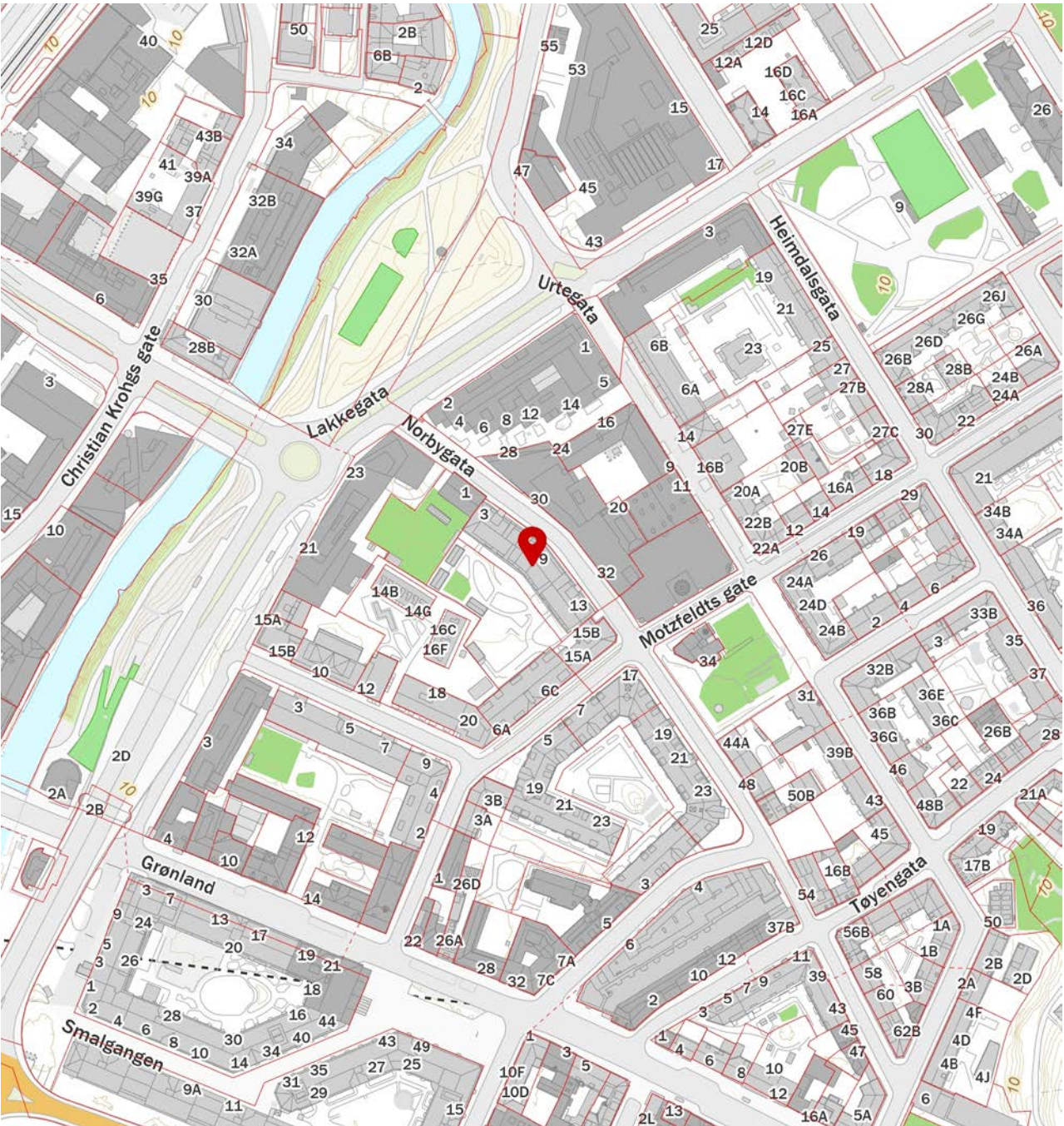
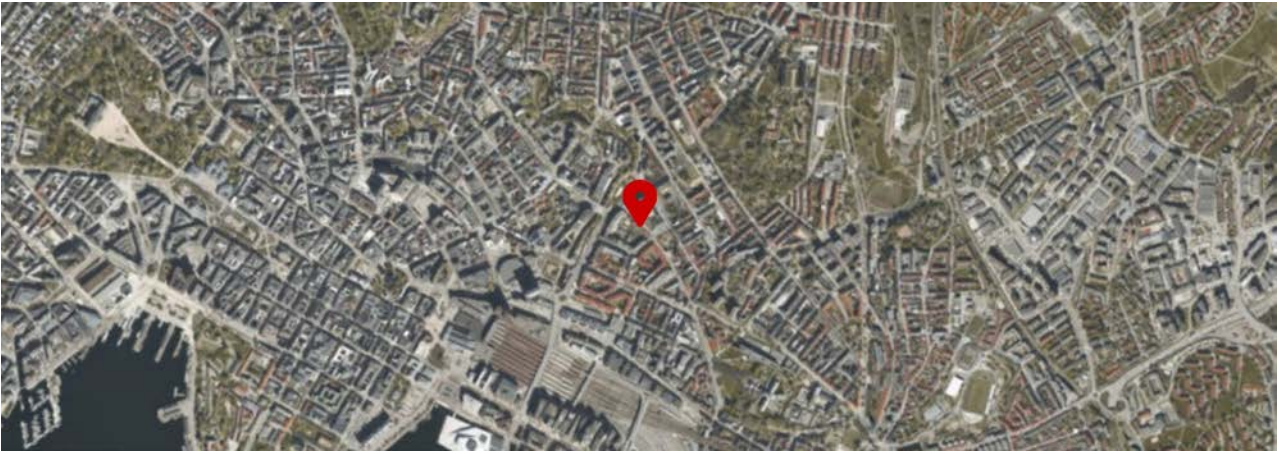
0%

58%



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 65% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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 2026

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Norbygata 13, 0187 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

18-0082/25

### SELGER

Erling Olav Nordsjø

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 230, bruksnummer 418, seksjonsnummer 80, , ideell andel 1/1.  
i Sameiet Norbygata 3-9-13 med orgnr.: 881089602 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 1.796 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Flotte grønne fellesområder på sommertid. Opparbeidet med beplantning, luftig atmosfære og gode solforhold.

## SOLFORHOLD

I Følge selger på mail: Terrassen er vendt mot sydvest, med mye ettermiddagssol.

## SAMEIEBRØK

50/7490

## TAKST

Tilstandsrapport datert 13.01.2026. utført av Tore Jan Fevang.

## BYGGEÅR

1988

## BYGGEÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vinduer:

Loft: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1987. Velux takvinduer med nyere glass iflg. eier.  
7.etg: Malt trevindu på soverom med 2-lags glass fra 2017.

Dører: Finert klassifisert entredør. Lav rømningsdør for evakuering i stål til sluse,- og videre trapp ned i felles trapperom. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2017.

Innvendige dører: Innvendig har boligen finèrdører.

Trapper: Boligen har lakkert tretrapp.

Balkong: Balkong utenfor stue i betong. Størrelse 12 kvm. Snødekke på befaringsdagen.

### Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i kjøkkenbenk samt Waterguard/vannsikring, 7 etg.

Avløpsrør: Plast avløpsrør bak luke i stue 7 etg

Varmesentral: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Skrusikringer med skap i fellesgang.

Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

### Hulltaking:

7. etg: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Loft: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at våtrommene skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommene er satt med bakgrunn i alder og tilstand på rommene.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vindyer 7 etg: Eldre vinduer. Eldre lekkasjemerker under et takvindu. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dør: Bruksslitt entredør. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Overflater: Overflater har en del slitassjegrad utover det en kan forvente. Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige trapper: Trappen har en del slitassjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen står foran en god del vedlikehold.

Innvendige dører: Bruksmerker. Ingen akutte tiltak nødvendig, men kan vurderes utbedret.

Tilliggende konstruksjoner våtrom loft: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Over halvparten av levetid på smøremembran på veggen er brukt opp og dette gir TG 2. Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Overflater og innredning kjøkken 7.etg: Stedvis bruksslittassje. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Avtrekk 7 etg: Bryter til lys sitter fast. Ventilator fungerer. Nærmere kontroll og utbedring.

Overflater og innredning kjøkken/stue på loft: Stedvis bruksslittassje. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Waterguard/vannsikring er koblet ut. Stoppekraner er ikke funksjonstestet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Utbedre vannsikring.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**VIKTIG:**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Arbeid utført etter eililsyn. Utført av: Daor elektro as.

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

ventilasjon)? Påpekte mangler utbedret av elektriker.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? I kjeller.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Moderniseringer i boligen:

2022: Ny benkebereder i kjøkken, 7 etg. 120 liter.

2017: Vindu på soverom med 2-lags glass fra 2017. Balkongdør montert.

Nytt toalett i 7 etg. (ikke datert).

Nyere glass i takvinduer. (ikke datert).

Større rehabilitering og vedlikehold i borettslaget:

2025: Det er montert ny garasjeport.

2024: Ny hovedtavle. Nye stoppkraner i kjelleren, som stenger vann en enkelt søyle, hver for seg. Utvendig maling på gatesida, slik at alle dører og vindu har samme farge. Varmekabler i alle takrenner på gatesida, for å hindre istappdannelse.

2023: Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass.

2022: Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp.

2021: Ny heiswire i oppgang 9. Nytt styringssystem i heis oppgang 3.

2020: Alle pulverapparat er skiftet. Nye avtrekksvifter til alle oppgangene. Nye håndløpere i alle oppgangene.

Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket. Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata.

2019: Nytt ringeklokkeanlegg. Sjekket membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende. Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget.

2018: Etablert solcelleanlegg på taket. Ny heiswire i oppgang 13.

2017: Balkongdørene skiftet. Ventilasjonkanalene fra kjøkken og bad rensset.

2016: Tak kontrollert og utbedret Ledeskive i heis nr 9 skiftet.

2015: Skiftet ledeskiver i heis nr 3. Rettet opp inngangspartiet i nr 13 til universell utforming.

2014: Malt alle oppganger. Skiftet belegg i ganger og trapper. Nye inngangsdører. Ny garasjeport. Reparert og jevnet ut setningsskader i garasjeanlegget.

2013: Etablert sentralt brannvarslingsanlegg. Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei.

Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene.

2012: Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene. Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje.

2011: Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3. Oppgradering av søppelrommene.

Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad.

2010: Støttemur mot Norbygata. Tak kontrollert og utbedret.

2009: Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata. Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg. Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak.

2009: Ny heismotor i Norbygata 3. Ny membran på terrassene i 7. etg. Ny membran over alle heissjaktene. Ny motor i ventilasjonsanlegget.

2007: Ny heismotor i Norbygata 9.

2006: Modernisering av heis i Norbygata 13.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan V250286 og S-2836 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 16.01.1986. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15. Forslag til ny kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Norbygata 9 - bruksendring til kafé, FORELØPIG SAK. Saksnummer: 202520909. Siste dok. 31.10.2025.

Nordbygata og Urtegata - opparbeidelse av vei og fortau - Urtekvartalet. Saksnummer: 202517951. Siste dok.

19.12.2025.

Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 - utskifting av vinduer. Saksnummer: 202517518. Siste dok. 13.11.2025.

Breigata 18 - 20 - Innvendig endring i næringslokaler. Saksnummer: 202519331. Siste dok. 05.02.2026.

Urtegata 9 - Norbygata 16 - 18, 24 - fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor.

Saksnummer: 202509167. Siste dok. 10.02.2026.

Norbygata 20,22, 26 - 32 - tilbygg, ombygging og bruksendring til undervisning - Tidligere adresse: Norbygata 12.

Saksnummer: 202520324. Siste dok. 22.01.2026.

Urtegata 1 - 5 - Norbygata 2 - 14 - Oppføring av kontorbygg med bedriftsrestaurant, bevertning og forretning i

Letasje - Veksthuset. Saksnummer: 202509067. Siste dok. 04.02.2026.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten er oppvarmet med elektriske panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Vikenfiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er kun internett som er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger en garasje plass merket nr. 80, samt er det montert ladepunkt for EL-kjøretøy på plassen. Det er kamera ved garasjeporten. For å åpne porten må du enten ha en fjernkontroll, eller du må registrere telefonen din og åpne med pal-appen. Det er montert ny garasjeport i år 2025.

Flere av garasjeplassene leies ut til andre beboere. Dette organiserer den enkelte ved oppslag i oppgangene.

Strømforbruket blir lest av 31.12 hvert år, og regning for fjorårets forbruk kommer i løpet av januar måned året etter.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1988.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommen. Det foreligger dog et tilsynsomslag (brukstillatelse) datert 1988, samt en «Ettersleppsrapport» (Ettersleppsprosjektet - Tilstandsrapport) som viser til at mangler er rettet og at saken er henlagt i 1993.

Det foreligger ferdigattest på nytt brannvarslingssystem, datert 21.11.2013.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Til info utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/ avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. De godkjente tegningene for loftet viser 2 loftsrom, trapperom og bod, mens det i dag faktisk er innredet som soverom, bad, stue/kjøkken og trapperom. Bod er omdefinert og innredet som baderom i dag.

Loftet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som loftstue/ soverom/ oppholdsrom . For at rommet lovlig skal kunne benyttes som loftstue/ soverom/ oppholdsrom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet. Dette omfatter risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 7 og 8. etasje og inneholder:

7.etasje, 49 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

8.etasje, 26 kvm: Trapperom, bad, stue/kjøkken og innredet rom. Gulvareal på 33 kvm.

Totalt gulvareal: 82 kvm.

7.etasje: Himlingshøyde er 240 cm. i stuen.

8. etasje: Himlingshøyde er 223 cm under hanebjelke i stuen.

Leiligheten disponerer en gitter kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 7010.

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 80 med el.billader.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

#### **STANDARD**

Toppleilighet på over 2 plan i 7.etasje og 8.etasje. Heis til 7.etasje. Garasjeplass med lader i kjeller, ta heisen rett ned.

Hele boligen vendt mot bakgård!

7 ETG:

ENTRÉ/GANG

Plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen.

STUE/ KJØKKEN

Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

- Internett er inkl i felleskostnadene.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater i stuen som gir en luftig og åpen romfølelse.

Noremakjøkkenet fra 1988 som har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Stoppekraner i kjøkkenbenk samt Waterguard/vannsikring.

- 120 liters bereder i benk 7 etg fra 2022.

#### BALKONG

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 12 kvm som vender mot bakgård. Gode sol- og utsynsforhold samt usjenert. Fin plass til balkongmøbler og grill. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager!

- Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2017.

#### SOVEROM

Plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet vender ut mot bakgården som resten av boligen.

#### BAD:

Badet inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### TRAPP OPP TIL 8.ETASJE.

Boligen har lakkert tretrapp.

#### 8 ETG:

Loftet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold i henhold til originale tegninger hos kommunen. Her er dette rommet definert som 2 loftsrom, trapperom og bod (ikke soverom, bad og stue/kjøkken som det er i dag). Selger sier loftet var innredet ved byggeår slik det er på dagens planløsning. Selger har brukt loftet som pendlerbolig og leid ut i 7 etasje.

#### ENTRÉ/GANG

Plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Lav rømningsdør for evakuering i stål til sluse,- og videre trapp ned i felles trapperom.

#### STUE/ KJØKKEN

Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord, sofagruppe og salongbord.

Noremakjøkkenet fra 1988 som har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Bosch minikjøkken. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Loftsvindu på dette rommet.

#### INNREDET ROM

Plass til dobbeltseng og garderobeskap. Selger har brukt dette rommet som soverom. Loftsvindu på dette rommet.

#### BAD

Badet inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

GULV: belegg og teppe.

VEGGER: malte plater.

TAK: malte plater.

## VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

## HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## INNBO OG LØSØRE

Møbler i 8.etasje medfølger salget. 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 gitter kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 7010.

7. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

8. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Trapperom, bad, stue/kjøkken og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong

## IKKE MÅLBARE AREALER

Ikke måleverdig areal på 7 kvm i loftetasje. Takhøyde stue 223 cm under hanebjelke. Gulvareal på loft er 33 kvm totalt.

## FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelkur og fellesarealer etter gjeldende regler.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 6 800 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 4 329,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Internett, garasje plass, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Herav:

Leie garasje: 350,-

Internett: 206,-

Andel felleskostnader: 3 773,37,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker sameiets driftskostnader.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 708 998,- som primærbolig for 2025

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 6 835 991,- som sekundærbolig for 2025

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

##### **OMKOSTNINGER**

Prisantydning kr. 6 800 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 170 000,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 6 971 090,-

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

301/230/418/80:

29.04.1988 - Dokumentnr: 29047 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1988 - Dokumentnr: 52345 - Urådighet

EIER OGSÅ ANDEL AV GARASJE, SNR 1

29.04.1988 - Dokumentnr: 29047 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 80

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/7490

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 82 SEKSJONER

20.02.2020 - Dokumentnr: 2134341 - Reseksjonering

Snr: 80

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/7490

Endring av fellesareal

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

04.03.2020. Arkivref. 19/13572-5

#### **FORSIKRINGSSLSKAP**

Gjensidige

#### **POLISENUMMER**

93649746

## OM SAMEIET

Sameiet Norbygata 3-9-13 består av 16 seksjoner.

Hjemmeisde: <https://www.norbygata.no/>

Facebook: <http://j.mp/norbygata>

Email: [norbygata@styremail.no/](mailto:norbygata@styremail.no/) [styret@norbygata.no](mailto:styret@norbygata.no)

Forretningsfører er Agio Forvaltning AS.

Sameiet består av:

60 borettslagsseksjoner, som er slått sammen til Borettslaget Norbygata 3-9-13

16 selveierseksjoner ( i 6. og 7. etasje)

4 forretningsseksjoner (ut mot Norbygata)

En garasjeeksjon i kjelleren med 49 parkeringsplasser.

I tillegg er uteområdet organisert som et fellesområde for:

Norbygata 3-9-13,

Norbygata 15,

Motzfeldts gate 6-8.

Dette fellesområdet heter Sameiet Breimokvatalet, og har et eget styre, utpekt fra styrene i de tre sameiene som inngår i Breimokvartalet.

Skurene i bakgården er til sykkelparkering for borettslagets beboere. Nøkkelprikken til inngangsdøra fungerer også til de respektive sykkelbodene. Det er også oppstillingsplass for sykkel mellom bodene i hagen. Dette er for enklere tilgang til sykler som er i regelmessig bruk. Sykler som sjeldent blir brukt skal stå i sykkelbodene.

Noen har installert varmepumpe. Det har vært noen støy og lekkasje problemer. Styret har derfor vedtatt disse retningslinjene

- Du må søke styret før du installerer.
- Støynivå på utedel må være under 50 desibel
- Varmepumpe må være tilkoblet takrenne via termostatstyrt varmekabel
- Ellers kan man velge hvilken leverandør og varmepumpe man vil

Sameiet har i mange år hatt Knud Koue som vaktmester. 30. september 2024 sluttet han for å bli fulltidspensjonist. Gamle Oslo Servicesentral har overtatt vaktmesteroppgavene, og vår faste vaktmester heter Bashir. Han kommer to ganger i uka for å holde orden og gjøre vanlige utskiftinger og enklere reparasjonsarbeid.

Sameiets eiendommer er nå forsikret i Gjensidige. Vi byttet høsten 2024 fra If til Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Nøkler til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

Styret har gjennomført radonmåling i kjeller og 1.etasje, dvs. områder som er mest utsatt for radon. Resultatet viste at våre boområder er langt unna faregrensa for radongass.

Sameiet bruker Danor Elektro til elektrisk arbeid i blokka. Beboere som trenger elektriker i egen leilighet, kan også kontakte dette firmaet, eller eventuelt benytte annen godkjent elektriker.

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to

ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget. De leverer også matter i vinterhalvåret.

Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

Sameiet har gjennom Gjensidige avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet. Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasjen og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt.

#### Orientering om sameiets drift i 2024

Det var 9 styremøter i 2024, og styret har behandlet 63 saker. Mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

#### Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i over 30 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg. Styret fikk i 2024 utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, som kartlegger behov for ulike vedlikeholdsprosjekter. Men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres. Det store tiltaket i 2024 var å bytte hovedtavle for det elektriske anlegget. Nå er det automatsikringer, og alle tilkoplinger er i samsvar med dagens sikkerhetskrav. Vi fikk endelig malt resterende vinduer på gatesida pluss dørene til forretningseksjonene, slik at hele fronten framstår enhetlig.

Stoppekranene som kan stenge vann til hver søyle individuelt, ble skiftet ut. Vinteren var ganske snøfylt, og med vekslende temperatur. Dette førte til ganske mange istapper, med fare for folk som passerer. Firmaet Rasfare ble tilkalt i to omganger. I tillegg fjernet styret/vaktmester istapper flere ganger. Og heldigvis klarte vi å unngå personskader. Med frykt for potensiell fare for personskader, fikk vi installert varmekabler i alle takrenner på gatesida. Dette skal redusere faren for istappdannelse til et minimum.

#### Renhold

Vaktmester Andersen as er vårt renholdfirma med ansvar for trappevask og matter i vinterhalvåret. De vasker alle trapper og ganger en gang i uka pluss en ekstra gang i første og andre etasje, der det er mest tråkk.

#### Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelast, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange. Heis er en stor utgiftspost for sameiet. Det har vært problem med blinkende lys i to av heisene. Dette problemet er tatt hånd om.

Heiskontrollen fra kommunen var her like før jul, og de fant en del punkter som må utbedres. Dette er oversendt Schindler for oppfølging og rapport i 2025.

For å hindre dørfell er det viktig at dørsporene holdes fri for grus, sneiper, sjokoladepapir og lignende. Det er også viktig at man ikke prøver å bryte opp døra dersom heisen skulle stoppe. Vent til noen fra styret kommer og åpner. Når du trykker på alarmknappen, vil Securitas kontakte styret med en gang, og da tar det ikke lang tid før hjelp kommer.

#### Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasje plass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er viktig at styret får beskjed dersom porten ikke lukker. Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbruketstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasje plass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret. Garasjeporten er ganske slitt etter over 10 års bruk, og sameiet brukte store summer på reparasjon. Derfor besluttet styret å bestille ny port, som gir oss ny garanti og forhåpentlig blir mer driftssikker. Levering/montering skjer tidlig i 2025. Garasjeanlegget ble vasket i 22. mai.

#### Forsikring

Vi byttet forsikrings selskap i 2024. Sameiet er nå forsikret i Gjensidige (polisenr. 93649746). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboerne melder om skader til styret, som tar dette videre til Gjensidige.

#### TV/internett

Sameiet inngikk i 2024 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her. I den nye avtalen er det kun internett som er en del av fellesavtalen. De som ønsker TV, får dette via individuelle avtaler med Altibox.

#### Vannskader

Vannskader er noe som koster. Og heldigvis hadde vi ingen slike skader i 2024. Vi har sentral fuktalarm i sjaktene, og styret får øyeblikkelig melding ved lekkasje i dette området. Men lekkasjer kan likevel oppstå andre steder, og vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å sørge for god gjennomlufting i leiligheten, slik at det ikke danner seg kondens. Kun autoriserte fagfolk har lov til å gjøre reparasjoner på røranlegget. Dette er lovpålagt, og den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for at ingen ukyndige går i gang med slikt arbeid. Skader som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.

#### Brannsikkerhet

Det er viktig at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom uhellet er ute. Sameiet har avtale med et firma, Firesafe, som gjennomfører lovpålagt periodisk kontroll av pulverapparatene. Men hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp/ ned fire ganger i året slik at pulveret holder seg bevegelig.

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2024 noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann. Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no). I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 21. mai, hadde vi alarmklokke test. Alle uregelmessigheter er rettet.

#### Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, men det hender at det kommer klager om støy fra nabo. Antallet klager er heldigvis lavt, noe som er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her. Styret tar kontakt med støyforvalder når det kommer klage. Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. I 2024 år hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet kun en gang. Måle er å ha konteiner to ganger i året. Styret minner om at det ikke er tillatt å

sette private gjenstander i fellesarealene, heller ikke sko, og at styret når som helst kan fjerne ting som er brannfarlig eller til hinder for rask evakuering. Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig. Vi har felles uterområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til. Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2024.

#### Avfallshåndtering

Også i 2024 var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, eller store mengder isopor, som den enkelte selv har ansvar for å kvitte seg med. Dette burde være unødvendig all den tid vi har felleskonteiner flere ganger i året. Feilplassert skrot blir kjørt bort for beboerens regning. Iblant finner vi godteripapir og lignende i trapperommet. Vi minner om at foreldre har særlig ansvar for å rydde opp etter sine barn og barnas gjester, dersom barna ikke er i stand til å rydde opp etter seg selv. Det beste er at barna spiser godter hjemme og ikke tar det med ut i gangen.

#### Kontakt og informasjon

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, infoskriv fra styret. Styret har en egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir jevnlig sjekket av en i styret. Sameiet har egen nettside, [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no), som fungerer både på PC, nettbrett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hva du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her. Sameiet har også egen facebookgruppe, <http://j.mp/norbygata>. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

Taket er snart 40 år, og det varer jo ikke evig, men det er ingen konkrete planar om når skifting skal skje. Det er ikke noen vedtatte fremtidige saker som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld i følge styreleder på mail datert 19.11-2025.

Det er ingen spesielle andre planlagte ting som øker felleskostnadene framover, men alt stiger jo i samfunnet. Dette i følge styreleder på mail datert 11.02-2026.

#### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Ingen lån registrert på seksjonen.

#### ANDEL FORMUE

Kr. 44 555,- pr. 31.12.2024

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Sameiet har solid økonomi. Tross at kommunale gebyrer økte med opp mot 20 %, var det likevel mulig for oss å begrense økningen i fellesutgiftene til 6 %. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

Felleskostnadene økte med 6.25 % ved nyttår, men det var kun som svar på prisindeksen i samfunnet.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

#### SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av

felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Agjo Forvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd og det er ikke tillatt å lufte dyr i bakgården. Avføring fra dyr må fjernes umiddelbart.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannet ikke fryser i rørene.

Lufteventilene på kjøkken og bad må holdes tilstrekkelig åpne for at felles ventilasjonssystem skal fungere. Det må ikke installeres motorisert ventilasjonsvifte på kjøkken eller bad, da disse skaper store problemer for vårt felles ventilasjonssystem.

Sluk på badet og vannlås under vaskeservanter og oppvaskkum må renses minimum en gang i året.

Utlufting av matos i oppgangene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesrommene/heiser.

For å hindre uvedkommende i å ta seg inn i blokken eller uteområdet, skal alle utgangsdører holdes låst.

Av sikkerhetsmessige grunner skal blomsterkasser være godt festet. Risting av matter og tepper er ikke tillatt fra balkong eller vindu.

Unngå spyling eller vannsøl på balkongen, vask med klut.

Blomster vannes slik at det ikke blir vannsøl.

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong eller vindu.

Ingen kan montere antenne/parabol på egen vegg før styrets godkjenning er innehentet.

Grilling tillates i bakgården og på balkongene. Det er kun tillatt å grille med gass og elektrisk grill.

Nødvendig brannslukkingsutstyr må være lett tilgjengelig.

Balkongene er også rømningsvei ved brann. Disse må holdes ryddige og ikke fylles opp av skrot.

Innvendig vedlikehold av egen leilighet påhviler fullt ut den enkelte eier for egen regning. Det er ikke tillatt med endringer som går gjennom bærende elementer eller brannskiller. Alle som skal pusse opp, må melde fra til styret, som deaktiverer brannvarsleren, for å hindre falske alarmer grunnet støv. Oppussing skal nabovarsles i alle oppgangene. Seksjonseier er ansvarlig for at det benyttes sertifiserte fagfolk. Dette må dokumenteres.

Musikkøvelser, banking, boring eller annen høylydt støy er kun tillatt på mandager, tirsdager og onsdager hverdager mellom kl. 08.00 - kl. 20.00, torsdag og fredager mellom kl. 08.00 - 17.00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10.00 - kl. 17.00. Hvis aktiviteter som nevnt over utøves over lengre tid, skal naboer varsles, også i de andre oppgangene.

Postkassene tilhører sameiet. De skal ha like navneskilt, hvite med svart tekst, størrelse 58X94mm (høyde/bredde). Den enkelte må selv bestille navneskilt. Ved navneendringer, inn- og utflytting må man bestille nytt skilt. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen. Navneskilt til ringetavle ved gatedøra bestilles hos styret. Dette er gratis for beboerne.

Fremleie av garasje plasser skal godkjennes av styret. Ved rengjøring av garasjeanlegget har eierne av

parkeringsplassene ansvar for at bil og løseøre på plassen er fjernet så lenge rengjøring pågår. Biler og annet som ikke er fjernet ved varslet rengjøring blir fjernet for garasjeplasseiers regning. Det er ikke tillatt å lagre annet enn bilrelaterte gjenstander, som dekk og takgrind, i garasjen. Sykkel er likevel tillatt.

#### Varmepumpe

Noen har installert varmpumpe. Det har vært noen støy og lekkasje problemer. Styret har derfor vedtatt disse retningslinjene. Du må søke styret før du installerer. Støynivå på utedel må være under 50 desibel. Varmepumpe må være tilkoblet takrenne via termostatstyrt varmekabel, Ellers kan man velge hvilken leverandør og varmpumpe man vil.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Boligen ble vasket av firma 22 januar 2026 og vil derfor ikke bli vasket noe ytterligere før overtagelse.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løseoreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

### MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

### MEGLERS VEDERLAG

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum | (inkl. mva.)              |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 19 000,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 7 290,- (inkl. mva.)  |

|                                     |     |          |              |
|-------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Markedspakke                        | kr. | 21 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. | 3 900,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing    | kr. | 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 13.01-2026.

Egenerklæringskjema, datert 05.01-2026.

Boliginformasjon, datert 07.01-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere

akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## NORBYGATA 13

Tilstandsrapport, datert 13.01-2026.

Egenerklærings skjema, datert 05.01-2026.

Boliginformasjon, datert 07.01-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning


Budskjema

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet over 2 plan

 Norbygata 13, 0187 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 418, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 16592-1814

Referansenummer: OV1845

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 7 og loftetasje og det medfølger 1 bod i kjeller samt 1 biloppstillingsplass med elbillader iflg. eier.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten er primært fra 1988 med våtrom og kjøkken etc. Oppussing og renovering må påregnes.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Selveierleilighet over 2 plan - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1987. Velux takvinduer med nyere glass iflg. eier. Malt trevindu på soverom med 2-lags glass fra 2017. Finert klassifisert entredør. Lav rømningsdør for evakuering i stål til sluse,- og videre trapp ned i felles trapperom. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2017. Balkong utenfor stue i betong. Størrelse 12 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 7 etg fra 1988 inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### Bad loft

Bad i loft etg fra 1988 inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til

vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noremakjøkkenet i 7. etg fra 1988 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Noremakjøkkenet i loftetasje fra 1988 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Bosch minikjøkken. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i kjøkkenbenk samt Waterguard/vannsikring, 7 etg. Plast avløpsrør bak luke i stue 7 etg. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022. Personheis. Calliganlegg. (døråpner defekt på befaringsdagen) Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Panelovner. Skrusikringer med skap i fellesgang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft er innredet ved byggeår. Opplyst av eier som var med på denne prosessen.

Lavere takhøyder med skråtak på loft.

Rømningsluke er etablert mot fellesareal.

På godkjente tegninger angir disse 2 loftsrom, trapperom og bod. (ikke soverom, bad og stue/kjøkken som det er i dag)

Ombygget fra opprinnelig løsning.

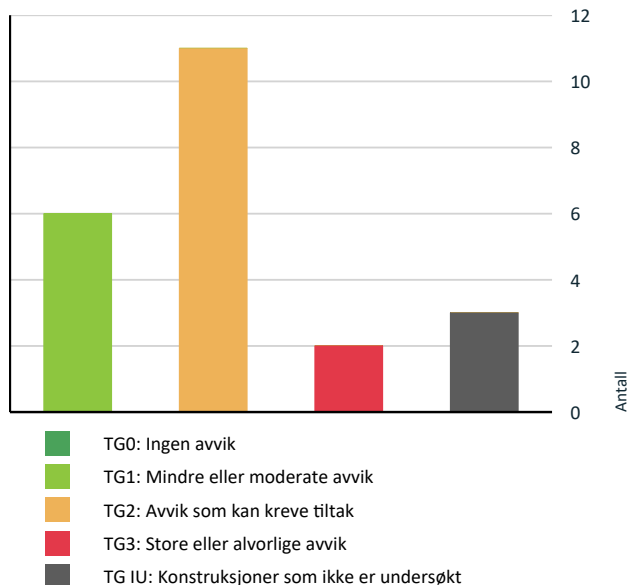
Bod er omdefinert og innredet som baderom i dag.

Baderommet på loft er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.

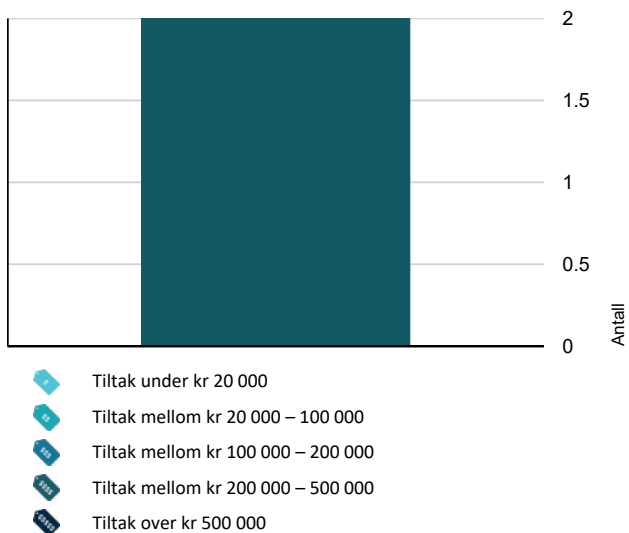
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Selveierleilighet over 2 plan

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad 7 etg > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad loft > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad 7 etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad loft > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >  
Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET OVER 2 PLAN

### Byggeår

1988

### Kommentar

Iflg. infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er for tiden ubebodd.

### Standard

Normal til enkel standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten har etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 1988 | Ombygging     | Innredet loft når nytt.                      |
| 2022 | Modernisering | Ny benkebereder i kjøkken, 7 etg. 120 liter. |
|      | Modernisering | Nytt toalett i 7 etg. (ikke datert)          |
|      | Modernisering | Nyere glass i takvinduer. (ikke datert)      |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1987. Velux takvinduer med nyere glass iflg. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Eldre lekkasjemerker under et takvindu.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Eldre lekkasjemerker under et takvindu



Vinduer fra byggeår

### TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu på soverom med 2-lags glass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Finert klassifisert entredør.

Lav rømningsdør for evakuering i stål til sluse,- og videre trapp ned i felles trapperom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt entredør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

# Tilstandsrapport



Brukslitt entredør



Rømningsdør for evakuering, loft

## TG 1 Dører - 2

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i betong.  
Størrelse 12 kvm.  
Snødekke på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig, men kan vurderes utbedret.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD 7 ETG

#### TG 3 Generell

Bad i 7 etg inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk fra 1988



Brudd i gulvmembran/belegg fra 1988

## 7. ETASJE > BAD 7 ETG

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## LOFTETASJE > BAD LOFT

### TG 3 Generell

Bad i loft etg inneholder dusj, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstand på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt sluk fra 1988 med rustne skruer til klemring



Sprekker i flisefuger på vegg og gulv.

## LOFTETASJE > BAD LOFT

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Over halvparten av levetid på smøremembran på veggen er brukt opp og dette gir TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

# Tilstandsrapport



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Noremakjøkkenet i 7. etg fra 1988 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis bruksslittasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk



Kjøkken fra 1988

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Bryter til lys sitter fast. Ventilator fungerer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Nærmere kontroll og utbedring.

### LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Noremakjøkkenet i loftetasje fra 1988 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Bosch minikjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis bruksslittasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

### LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekraner i kjøkkenbenk samt Waterguard/vannsikring, 7 etg.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er avvik:

Waterguard/vannsikring er koblet ut.

Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utbedre vannsikring.

# Tilstandsrapport



Kobberrør samt stoppekraner i kjøkkenbenk, 7 etg

## ! TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør bak luke i stue 7 etg

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Plast avløpsrør bak luke i stue 7 etg

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



120 liters bereder i benk 7 etg fra 2022



120 liters bereder i benk 7 etg fra 2022

## ! TG IU Andre installasjoner

Personheis.  
Calliganlegg. (døråpner defekt på befaringsdagen)  
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.  
Panelovner.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Skrusikringer med skap i fellesgang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1988**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll. Eier skal utbedre belysning i soverom.**

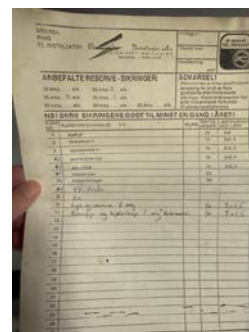
## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uheldet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



Elskap med skrusikringer, plassert i fellesgang.



Kursoversikt

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

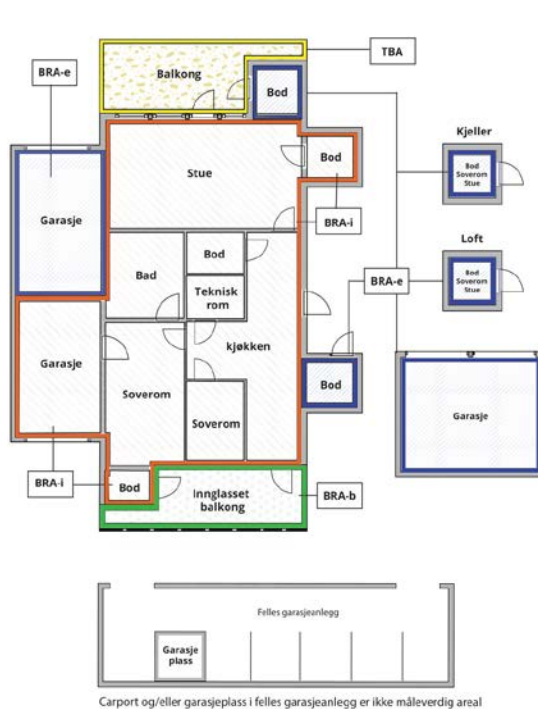
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Selveierleilighet over 2 plan

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 7. Etasje      | 49                            |                             |                            | 49  | 12                              |                             | 49              |
| Loftetasje     | 26                            |                             |                            | 26  |                                 | 7                           | 33              |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |                             | 4               |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>12</b>                       | <b>7</b>                    | <b>86</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>79</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 7. Etasje  | Entré, stue/kjøkken, bad 7 etg, soverom         |                             |                            |
| Loftetasje | Trapperom, bad loft, stue/kjøkken, innredet rom |                             |                            |
| Kjeller    |   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

7.etg: Takhøyde stue 240 cm.

Loftetg: Takhøyde stue 223 cm under hanebjelke.

Gulvareal i loftetasjen utgjør ca. 33 kvm.

Leiligheten disponerer 1 gitter kjellerbod på 4,4 kvm. Mrk. 7010.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 80 med el.billader.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Loft er innredet ved byggeår. Opplyst av eier som var med på denne prosessen.

Lavere takhøyder med skråtak på loft.

Rømningsluke er etablert mot fellesareal.

På godkjente tegninger angir disse 2 loftsrom, trapperom og bod. (ikke soverom, bad og stue/kjøkken som det er i dag)

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Bod er omdefinert og innredet som baderom i dag.

Baderommet på loft er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.

Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                              | Rolle                  |
|-----------|--|------------------------|
| 12.1.2026 | Tore Jan Fevang<br>Erling Olav Nordsjø | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                              | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 230  | 418  |      | 80   | 1796 m <sup>2</sup> | Fellesareal iflg. Infoland online. | Eiet       |

### Adresse

Norbygata 13

### Hjemmelshaver

Nordsjø Erling Olav

### Kommentar

### Boligselskap

Sameiet Norbygata 3-9-13

### Felles formue

Kr. 44 555 31.12.2024

### Eierandel

50 / 7490

### Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

### Organisasjonsnr

881089602

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

## Forsikring

| Selskap  | Avtalensnr    | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|---------------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring   | SP874770.8.1. |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles forsikring for sameiet.<br>Innboforsikring oppretter seksjonseier selv. |               |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 05.01.2026 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 09.01.2026 | Påviste og ga opplysninger.   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 12.01.2026 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        | 18.04.1990 | Oslo Kommune  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest     |            | Oslo Kommune.   | Finnes ikke      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.02.2026 |           |
| 2       | 18.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OV1845>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Parkering nr 80 med elbillader



Bod 7010

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |         |
|---|---------|
| Meglerfirma   |         |
| Notar Gamle Oslo  |         |
| Oppdragsnr.   |         |
| 18-0082/25  |         |
| Selger 1 navn   |         |
| Erling Olav Nordsjø   |         |
| Gateadresse   |         |
| Norbygata 13  |         |
| Poststed  | Postnr  |
| OSLO  | 0187    |
| Er det dødsbo?  |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Avdødes navn  |         |
|   |         |
| Er det salg ved fullmakt?   |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |         |
| Hjemmelshavers navn   |         |
|   |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| Når kjøpte du boligen?  |         |
| År  | 1987    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |         |
| Antall år   | 38      |
| Antall måneder  | 0       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |         |
| Forsikringsselskap  | If      |
| Polise/avtalenr.  | 6080824 |

Document reference: 18-0082/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EON

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Erling Nordsjø | a1c6d567d69514c40cca4<br>d37a01a0a270329cd0d | 05.01.2026<br>12:41:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 18-0082/25

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

# Boligopplysninger

## Generelt

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Megler:          | Oslo Øst Eiendomsmegling AS |
| Deres ref.:      | norbygata 13                |
| Vår ref.:        | BO-2026-047-080             |
| Utarbeidet av:   | Lasse Jensen-Aaris          |
| Utarbeidet dato: | 07.01.2026                  |

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «*norbygata 13*» på andel/seksjon nummer 80 i 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

## Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

## Opplysninger om boligselskapet:

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Boligselskap:        | 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13 |
| Org.nr.:             | 881089602                      |
| Seksjons-/andelsnr.: | 080                            |
| Organisasjonsform:   | Boligselskap                   |
| Gnr/Bnr/Snr:         | 230/418/080                    |
| Forkjøpsrett:        | Se vedtekter                   |
| Fremleie:            | Se vedtekter                   |
| Styreleder:          | Randi Alsnes                   |
| Styrets epost:       | norbygata@styremail.no         |

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP874770.8.1.

## Opplysninger om andelen/seksjonen:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Adresse:                   | Norbygata 13, 0187 OSLO                    |
| Eier 1 iht. vårt register: | Nordsjø, Erling                            |
| Eier 2 iht. vårt register: | --   |
| BRA:                       | 74   |
| Dyrehold:                  | Se vedtekter og eventuelle husordensregler |

## Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Leie garasje                          | 350,00          |
| Internett                             | 206,00          |
| Andel felleskostnader                 | 3 773,37        |
| <b>Totale fellesutgifter pr. mnd.</b> | <b>4 329,37</b> |

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

## Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

**Selgers restanse pr. 07.01.2026: kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

## Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:  
Geldende rente: %  
Registrert lånesaldo på leiligheten:  
Lånetype:  
Årlige terminer:  
Registrert utløpsdato:  
Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

**Andel av fellesgjeld pr. 07.01.2026: kr. 0,00**

## Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: 0  
Andel formue pr. 31.12.2024: 44 555

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

## Forretningsfører:

Selskap: Agio Forvaltning AS  
Org.nr.: 995 366 517  
Adresse: Postboks 113  
Postnummer: 9252 Tromsø  
Telefon: 922 06 655  
E-post: [post@agioforvaltning.no](mailto:post@agioforvaltning.no)  
Hjemmeside: [www.agioforvaltning.no](http://www.agioforvaltning.no)

### Gebyrer pr. 01.01.2026

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Boligopplysninger:                 | Kr. 4 012,- inkl. mva.   |
| Eierskiftegebyr:                   | Kr. 6 725,- inkl. mva.   |
| Eierskiftegebyr parkering:         | Kr. 3 363,- inkl. mva.   |
| Eierskiftegebyr forening:          | Kr. 3 363,- inkl. mva.   |
| Forhåndsavklaring av forkjøpsrett: | Kr. 8 406,- inkl. mva.   |
| Pantenotering aksjeleiligheter     | Kr. 1 750,- inkl. mva.   |
| Melding om ny eier sendes:         | <a href="mailto:post@agioforvaltning.no">post@agioforvaltning.no</a> |

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

## Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

## Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

## Annen informasjon:

**Sameiet Norbygata 3-9-13**  
**Innkalling til ordinært årsmøte 2025**  
**Dato 10.06.2025 kl. 1800 Sted: Styrommet, Norbygata 9**

---

**1. Konstituering**

- Status fram møte
- Godkjenning innkalling
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Godkjenning av dagsorden

**Saker til behandling**

- Arsmelding 2024**
- Årsregnskap 2024 samt revisors beretning**
- Godtgjørelse til styret**

**3. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak: kr 135 000**

**4. Valg av styre**

**Dagens styre:**

|             |                              |              |           |
|-------------|------------------------------|--------------|-----------|
| Styreleder  | Randi Alsnes                 | Norbygata 3  | 2024-2025 |
| Styremedlem | Liv Okasha                   | Norbygata 13 | 2024-2026 |
| Styremedlem | Lars Oellingrath (nestleder) | Norbygata 13 | 2023-2025 |
| Styremedlem | Ellen Andvig                 | Norbygata 3  | 2023-2025 |
| Styremedlem | Gøran Mattson                | Norbygata 13 | 2024-2026 |
| Styremedlem | Lisbeth Hammari              | Norbygata 9  | 2024-2026 |
| Styremedlem | Tahira Iqbal                 | Norbygata 13 | 2024-2026 |
| Varamedlem  | Nora Hjelmbrekke             | Norbygata 13 | 2024-2025 |
| Varamedlem  | Ha Thanh Tran                | Norbygata 9  | 2024-2025 |

Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer velges i utgangspunktet for to år. Årsmøtet kan likevel beslutte at en eller flere av styremedlemmene velges for ett år for å sikre rullering og kontinuitet. Styreleder velges særskilt.

**Valgkomiteens innstilling:**

|             |                              |              |           |                      |
|-------------|------------------------------|--------------|-----------|----------------------|
| Styreleder  | Randi Alsnes                 | Norbygata 3  | 2025-2026 | (gjenvalg)           |
| Styremedlem | Lars Oellingrath (nestleder) | Norbygata 13 | 2025-2027 | (gjenvalg)           |
| Styremedlem | Ellen Andvig                 | Norbygata 3  | 2025-2027 | (gjenvalg)           |
| Styremedlem | Liv Okasha                   | Norbygata 13 | 2024-2026 | (ikke på valg)       |
| Styremedlem | Nora Hjelmbrekke             | Norbygata 3  | 2025-2027 | (ny, tidligere vara) |
| Styremedlem | Lisbeth Hammari              | Norbygata 9  | 2024-2026 | (ikke på valg)       |
| Styremedlem | Tahira Iqbal                 | Norbygata 13 | 2024-2026 | (ikke på valg)       |
| Varamedlem  | Gøran Mattson                | Norbygata 13 | 2025-2026 | (tidl.styremedlem)   |
| Varamedlem  | Ha Thanh Tran                | Norbygata 9  | 2025-2026 | (gjenvalg)           |

**5. Valg av valgkomité**

**Som valgkomité foreslås:**

Lisbeth Hammari foreslås gjenvolgt i perioden 2025-2026  
Gøran Mattson foreslås gjenvolgt i perioden 2025-2026

**Vedlegg**

- Arsmelding 2024
- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning 2024

Oslo, 30.05.2025

Med vennleg hilsen

**Styret i Sameiet Norbygata 3-9-13**

# Årsmelding og regnskap 2024



## Sameiet Norbygata 3-9-13

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 16 selveierseksjoner, et borettslag med 60 boligseksjoner, fire forretningsseksjoner og et garasjeanlegg med 49 parkeringsplasser. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringselskap: Gjensidige polisenr. 93649746

Forretningfører: Agjo Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no)

Styrets e-postadresse: [styret@norbygata.no](mailto:styret@norbygata.no)

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: <http://fj.mp/norbygata>

### Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokken. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av fem kvinner og tre menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

### Generell informasjon fra A til Å

#### Ansatte

Sameiet har i mange år hatt Knud Koue som vaktmester. 30. september 2024 sluttet han for å bli fulltidspensjonist. Gamle Oslo Servicentral har overtatt vaktmesteroppgavene, og vår faste vaktmester heter Bashir. Han kommer to ganger i uka for å holde orden og gjøre vanlige utskiftninger og enklere reparasjonsarbeid.

Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i forbindelse med arbeid i 2024.

## Avfallshåndtering

Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommene. Sameiet bestiller ekstra avfallskonтейner flere ganger i året. Her kan beboerne bli kvitt andre typer søppel. Gjenstander som kastes på feil måte, blir kjørt bort for beboers regning.

Det er kildesortering i Oslo. Når du går tom for lilla og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken.

Styret har inngått avtale med et firma om høytrykksspyling av søppeldunkene to ganger i året.

### For ordens skyld gjentar vi hovedpunktene som gjelder søppelhåndtering:

- Matavfall skal i grønne poser
- Plast skal i lilla poser
- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store sekker
- Papir, papp og melkekartonger skal i papirkonteineren. Klem pappesker flate før kasting
- Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskonteiner
- Glass og metall kaster du i konteineren på hjørnet mot Nylandsveien
- Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 på Helga Helgesens plass, kun 300 meter unna. Her er det enkelt å bli kvitt ting.

## Beboernes ansvar

Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å følge husordensreglene. Disse reglene finner du bakerst i dette skrevet, eller på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no). Beboerne har også plikt til å gjøre seg kjent med, og eventuelt rette seg etter, skriv fra styret. Slike skriv blir enten lagt ut i alle postkassene, eller hengt opp på styrets oppslagslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje, i tillegg som kunngjøring på nettsida vår, [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no).

## Brannsikringstutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuell slukkestyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden, og eventuelt melde feil og mangler til styret.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Den enkelte skal aldri ta ned, justere eller på annen måte plukke på brannvarsleren i leiligheten. Dersom den oppfører seg unormalt, må beboer melde dette til styret, som kan få det ordnet på en måte som ikke svekker sikkerheten for alle i blokken.

Ta kontakt med styret eller vaktmester dersom du skal pusse opp i leiligheten. Det viktig at brannvarsleren blir deaktivert og tildekket, slik at den ikke blir fylt med slipestøv eller maling.

Beboerne må oppbevare brannslukkeren på en lett tilgjengelig plass, gjøre seg kjent med bruken av utstyret og sørge for nødvendig vedlikehold. Det innebærer å vende pulverapparatet opp/ned minst fire ganger hvert år, og holde det i opp ned posisjon i ca. 30 sekunder, slik at innholdet får god tid til å bevege seg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Fellesutgifter

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen.

Alle leiligheter betaler for internettilknytning.

Alle som har garasje plass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er nå forsikret i Gjensidige. Vi byttet høsten 2024 fra If til Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringselskapet for taksering. Er det en forsikringskade, er det forsikringselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden.

Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester, og ved dugnad, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Klager

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lytt mellom leilighetene, så pass på høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klaget over. Klagesaker går som kopi til forretningsfører som dokumentasjon i en eventuell utkastelsessak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev, e-post eller sms.

## Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

## Radon

Styret har gjennomført radonmåling i kjeller og 1.etasje, dvs. områder som er mest utsatt for radon. Resultatet viste at våre boområder er langt unna faregrensa for radongass.

## Tjenesteytere

### Elektriker

Sameiet bruker Danor Elektro til elektrisk arbeid i blokk. Beboere som trenger elektriker i egen leilighet, kan også kontakte dette firmaet, eller eventuelt benytte annen godkjent elektriker.

### Istapper

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

### Kabel-TV/internett

Vikofiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget. De leverer også matter i vinterhalvåret.

### Rørlegertjenester

Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

### Skadedyr

Sameiet har gjennom Gjensidige avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet.

Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasjen og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

### Tagging

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

## Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt. Husk at det er mulig å kontakte Bomiljøtjenesten, tlf. 22 97 10 70, dersom det er bråk eller andre uregelmessigheter i blokka.

## Større vedlikehold og rehabilitering de senere år

2024

Ny hovedtavle

Nye stoppkraner i kjelleren, som stenger vann en enkelt søyle, hver for seg

Utvendig maling på gatesida, slik at alle dører og vindu har samme farge

Varmekabler i alle takrenner på gatesida, for å hindre istappdannelse

2023

Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass

2022

Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp

2021

Ny heiswire i oppgang 9

Nytt styringssystem i heis oppgang 3

2020

Alle pulverapparat er skiftet

Nye avtrekksvifter til alle oppgangene

Nye håndløpere i alle oppgangene

Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket

Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata

2019

Nytt ringeklokkeanlegg

Sjekknet membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende

Infrastruktur for el-bilading i garasjeanlegget

2018

Etablert solcelleanlegg på taket

Ny heiswire i oppgang 13

2017

Balkongdørene skiftet

Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad rensset

2016

Tak kontrollert og utbedret

Ledeskive i heis nr 9 skiftet

2015

Skiftet ledeskiver i heis nr 3

Rettet opp inngangspartiet i nr 13 til universell utforming

2014

Malt alle oppganger

Skiftet belegg i ganger og trapper

Nye inngangsdører

Ny garasjeport

Reparert og jevnet ut setningskkader i garasjeanlegget

2013

Etablert sentrait brannvarslingsanlegg

Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei

Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene

2012

Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene

Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje

2011

Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3

Oppgradering av søppelrommene

Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad

2010

Støttemur mot Norbygata

Tak kontrollert og utbedret

2009

Omlegging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata

Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg

Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2008

Ny heismotor i Norbygata 3

Ny membran på terrassene i 7. etg

Ny membran over alle heissjaktene

Ny motor i ventilasjonsanlegget

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

## Orientering om sameiets drift i 2024

### Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, Gørran Mattson og Tahirah Iqbal

Varamedlemmer: Nora Hjelmbrekke og Ha Thran

Det var 9 styremøter i 2024, og styret har behandlet 63 saker. Mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

Årsmøte ble avholdt 29. mai.

Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp.

Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

### Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross at kommunale gebyrer økte med opp mot 20 %, var det likevel mulig for oss å begrense økningen i fellesutgiftene til 6 %.

Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

### Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i over 30 år, og

alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg. Styret fikk i 2024 utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, som kartlegger behov for ulike vedlikeholdsprosjekter. Men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Det store tiltaket i 2024 var å bytte hovedtavle for det elektriske anlegget. Nå er det automatsikringer, og alle tilkoplinger er i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Vi fikk endelig malt resterende vinduer på gatesida pluss dørene til forretningsseksjonene, slik at hele fronten framstår enhetlig.

Stoppekranene som kan stenge vann til hver søyle individuelt, ble skiftet ut.

Vinteren var ganske snøfylt, og med vekslende temperatur. Dette førte til ganske mange istapper, med fare for folk som passerer. Firmaet Rasfare ble tilkalt i to omganger. I tillegg fjernet styret/vaktmester istapper flere ganger. Og heldigvis klarte vi å unngå personskader.

Med frykt for potensiell fare for personskader, fikk vi installert varmekabler i alle takrenner på gatesida. Dette skal redusere faren for istappdannelse til et minimum.

### Renhold

Vaktmester Andersen as er vårt renholdfirma med ansvar for trappevask og matter i vinterhalvåret. De vasker alle trapper og ganger en gang i uka pluss en ekstra gang i første og andre etasje, der det er mest trakk.

### Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet. Det har vært problem med blinkende lys i to av heisene. Dette problemet er tatt hånd om.

Heiskontrollen fra kommunen var her like før jul, og de fant en del punkter som må utbedres. Dette er oversendt Schindler for oppfølging og rapport i 2025.

For å hindre dørfeil er det viktig at dørsprorene holdes fri for grus, sneiper, sjokoladepapir og lignende. Det er også viktig at man ikke prøver å bryte opp døra dersom heisen skulle stoppe. Vent til noen fra styret kommer og åpner. Når du trykker på alarmknappen, vil Securitas kontakte styret med en gang, og da tar det ikke lang tid før hjelp kommer.

### Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasje plass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er viktig at styret får beskjed dersom porten ikke lukker.

Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbrukerutstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellerne og gangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasje plass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret.

Garasjeporten er ganske slitt etter over 10 års bruk, og sameiet brukte store summer på reparasjon. Derfor besluttet styret å bestille ny port, som gir oss ny garanti og forhåpentlig blir mer driftssikker. Levering/montering skjer tidlig i 2025.

Garasjeanlegget ble vasket i 22. mai.

## Forsikring

Vi byttet forsikringsselskap i 2024. Sameiet er nå forsikret i Gjensidige (polisnr: 93649746). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboerne melder om skader til styret, som tar dette videre til Gjensidige.

## TV/internett

Sameiet inngikk i 2024 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokk. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her. I den nye avtalen er det kun internett som er en del av fellesavtalen. De som ønsker TV, får dette via individuelle avtaler med Altibox.

## Vannskader

Vannskader er noe som koster. Og heldigvis hadde vi ingen slike skader i 2024.

Vi har sentral fuktalarm i sjaktene, og styret får øyeblikkelig melding ved lekkasje i dette området. Men lekkasjer kan likevel oppstå andre steder, og vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å sørge for god gjennomluftning i leiligheten, slik at det ikke dannes seg kondens.

Kun autoriserte fagfolk har lov til å gjøre reparasjoner på røranlegget. Dette er lovpålagt, og den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for at ingen ukundige går i gang med slikt arbeid. Skader som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.

## Brannsikkerhet

Det er viktig at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom uhellet er ute. Sameiet har avtale med et firma, Firesafe, som gjennomfører lovpålagt periodisk kontroll av pulverapparatene. Men hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp/ned fire ganger i året slik at pulveret holder seg bevegelig.

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokk, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2024 noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann.

Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no).

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 21. mai, hadde vi alarmklokkestest. Alle uregelmessigheter er rettet.

## Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, men det hender at det kommer klager om støy fra nabo. Antallet klager er heldigvis lavt, noe som er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her. Styret tar kontakt med støyforvalder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. I 2024 år hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet kun en gang. Måle er å ha konteiner to ganger i året.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i fellesarealene, heller ikke sko, og at styret når som helst kan fjerne ting som er brannfarlig eller til hinder for rask evakuering.

Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Vi har felles uterområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har

# 047 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

Signatur 1

Signatur 2

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til.

Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2024.

## Avfallshåndtering

Også i 2024 var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, eller store mengder isopor, som den enkelte selv har ansvar for å kvitte seg med. Dette burde være unødvendig all den tid vi har felleskonteiner flere ganger i året. Feilplassert skrot blir kjørt bort for beboerens regning.

Iblant finner vi godteripapir og lignende i trapperommet. Vi minner om at foreldre har særlig ansvar for å rydde opp etter sine barn og barnas gjester, dersom barna ikke er i stand til å rydde opp etter seg selv. Det beste er at barna spiser godter hjemme og ikke tar det med ut i gangen.

## Kontakt og informasjon

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, infoskriv fra styret.

Styret har en egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir jevnlig sjekket av en i styret.

Sameiet har egen nettside, [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no), som fungerer både på PC, nettbrett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hva du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

Sameiet har også egen facebookgruppe, <http://j.mp/norbygata>. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



## ÅRSREGNSKAP 2024

### 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13 Organisasjonsnr: 881089602

Årsregnskap for 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13 Organisasjonsnr: 881089602

## Resultatregnskap

|                                      | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023     | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                  |                   |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader            | 1    | 4 195 623        | 3 950 813         | 4 164 102        | 4 119 452        |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b> |      | <b>4 195 623</b> | <b>3 950 813</b>  | <b>4 164 102</b> | <b>4 119 452</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                  |                   |                  |                  |
| Styreonorar                          |      | 120 000          | 110 000           | 120 000          | 130 000          |
| Personalkostnader                    | 2    | 63 974           | 63 539            | 85 380           | 10 270           |
| Avskrivninger                        | 3    | 29 625           | 29 625            | 29 625           | 0                |
| Vedlikehold og reparasjoner          | 4    | 1 706 456        | 3 532 968         | 1 510 000        | 1 465 000        |
| Kabel-TV/Internett                   |      | 483 968          | 521 209           | 505 000          | 182 000          |
| Renhold                              |      | 190 393          | 179 311           | 200 000          | 190 000          |
| Energi og brensel                    | 5    | 181 171          | 167 371           | 160 000          | 165 000          |
| Andre driftskostnader                | 6    | 329 786          | 258 319           | 328 437          | 352 000          |
| Revisjonshonorar                     |      | 10 991           | 10 461            | 15 000           | 12 000           |
| Forretningsførerhonorar              |      | 37 348           | 35 636            | 40 000           | 30 000           |
| Konsulenthonorar                     |      | 52 625           | 21 975            | 12 000           | 20 000           |
| Forsikring                           |      | 501 629          | 407 034           | 600 000          | 450 000          |
| Kommunale avgifter                   | 7    | 970 666          | 838 189           | 940 000          | 1 150 000        |
| Kontingenter                         |      | 3 100            | 2 900             | 3 000            | 5 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>4 681 732</b> | <b>6 178 537</b>  | <b>4 548 442</b> | <b>4 161 270</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |      | <b>-486 109</b>  | <b>-2 227 724</b> | <b>-384 340</b>  | <b>-41 818</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                  |                   |                  |                  |
| Finansinntekter                      | 8    | 144 640          | 149 754           | 183 410          | 5 417            |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>144 640</b>   | <b>149 754</b>    | <b>183 410</b>   | <b>5 417</b>     |
| <b>ARSRESULTAT</b>                   |      | <b>-341 469</b>  | <b>-2 077 970</b> | <b>-200 929</b>  | <b>-36 401</b>   |
| <b>Overføringer</b>                  |      |                  |                   |                  |                  |
| Til annen egenkapital                |      | -341 469         | -2 077 970        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |      | <b>-341 469</b>  | <b>-2 077 970</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Balanse pr. 31.12.2024****Balanse pr. 31.12.2024**

| EIENDELER                                   | Note   | 2024             | 2023             |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                        |        |                  |                  |
| Varige driftsmidler                         |        |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verkøyt, kontomask. | 3      | 395 000          | 424 625          |
| Sum varige driftsmidler                     |        | 395 000          | 424 625          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |        |                  |                  |
| Andre langsiktige fordringer                | 9      | 79 793           | 79 793           |
| Sum finansielle anleggsmidler               |        | 79 793           | 79 793           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |        | <b>474 793</b>   | <b>504 418</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |        |                  |                  |
| Fordringer                                  |        |                  |                  |
| Kundefordringer                             |        | 0                | 2 894            |
| Andre kortsiktige fordringer                | 10     | 119 554          | 142 483          |
| Sum fordringer                              |        | 119 554          | 145 377          |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                | 11     | 3 870 347        | 4 528 755        |
| Sum omløpsmidler                            |        | <b>3 989 901</b> | <b>4 674 132</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |        | <b>4 464 694</b> | <b>5 178 550</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                          |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                           | 12, 13 | 4 360 622        | 4 702 091        |
| Sum egenkapital                             |        | <b>4 360 622</b> | <b>4 702 091</b> |
| <b>Gjeld</b>                                |        |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                            |        |                  |                  |
| Øvrig langsiktig gjeld                      |        | 1 000            | 1 000            |
| Sum langsiktig gjeld                        |        | <b>1 000</b>     | <b>1 000</b>     |
| Kortsiktig gjeld                            |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                             |        | 72 959           | 161 525          |
| Skyldig offentlige avgifter                 |        | 10               | 3 946            |
| Annen kortsiktig gjeld                      |        | 30 104           | 309 989          |
| Sum kortsiktig gjeld                        |        | <b>103 072</b>   | <b>475 459</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                            |        | <b>104 072</b>   | <b>476 459</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |        | <b>4 464 694</b> | <b>5 178 550</b> |

OSLO, 31.12.2024

047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Lars Oellingrath  
StyremedlemLiv Okasha  
StyremedlemRandi Alsnes  
Styrets lederEllen Andvig  
StyremedlemLisbeth Hammari  
StyremedlemGoran Mattson  
StyremedlemTahirah Iqbal  
Styremedlem

**Noter til årsregnskapet****Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

**Omløpsmidler og kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

**Anleggsmidler og langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

**Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

**Eierskifte**

Det har ikke vært gjennomført eierskifte i regnskapsåret.

**Note 1 Innkrevde felleskostnader**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
|                                      | <b>2024</b>      |
| Andel felleskostnader                | 3 487 014        |
| Kabel-TV                             | 191 520          |
| Leie garasje                         | 176 400          |
| Internett                            | 257 640          |
| Andre inntekter                      | 83 049           |
| <b>Sum Innkrevde felleskostnader</b> | <b>4 195 623</b> |

**Note 2 Personalkostnader**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
|                              | <b>2024</b>    |
| Slyrehonorar                 | 120 000        |
| <b>Styrehonorar</b>          | <b>120 000</b> |
| Faste lønninger              | 41 240         |
| Arbeidsgiveravgift           | 22 734         |
| <b>Personalkostnader</b>     | <b>63 974</b>  |
| <b>Sum Personalkostnader</b> | <b>183 974</b> |

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

**Note 3 Anleggsmiddel**

|                            |                       |            |
|----------------------------|-----------------------|------------|
| Anskaffelseskost 2018      | <b>Solcelleanlegg</b> | <b>Sum</b> |
|                            | 592 500               | 592 500    |
| Akk. av- og nedskr. 01.01. | 167 875               | 167 875    |
| Arets avskrivninger        | 29 625                | 29 625     |
| Akk. av- og nedskr. 31.12. | 197 500               | 197 500    |
| Balansført 31.12.          | 395 000               | 395 000    |
| Økonomisk levetid          | 20                    |            |

**Note 4 Vedlikehold og reparasjoner**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
|                           | <b>2024</b>      |
| Reparasjon og vedlikehold | 112 588          |
| VVS                       | 72 060           |
| Elektrø                   | 1 014 026        |
| Heiskostnader             | 162 896          |
| Driftsmaterialer          | 31 599           |
| Brannanlegg               | 48 455           |
| Leie vaktmester           | 1 744            |
| Mallingsarbeid            | 155 500          |
| Ventilasjonsanlegg        | 23 168           |
| Garasjeanlegg             | 77 591           |
| Annet vedlikehold         | 6 829            |
| <b>Sum Vedlikehold</b>    | <b>1 706 456</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

**Note 5 Energi og brensel**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
|                              | <b>2024</b>    |
| Elektrisk energi             | 181 171        |
| <b>Sum Energi og brensel</b> | <b>181 171</b> |

**Note 6 Andre driftskostnader**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
|                                  | <b>2024</b>    |
| Leie container/seppekljøring     | 23 126         |
| Verktøy, ulstyr m.m.             | 11 275         |
| Rekvisita                        | 4 572          |
| Vakthold- og alarmtjenester      | 127 266        |
| Andel felleskostnader Breimo     | 147 184        |
| Teleton                          | 4 159          |
| Øreavrundning                    | 18             |
| NN                               | 180            |
| Bankgebyrer                      | 2 565          |
| Andre kostnader                  | 9 443          |
| <b>Sum Andre driftskostnader</b> | <b>329 786</b> |

**Note 7 Kommunale avgifter**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
|                               | <b>2024</b>    |
| Renovasjon, vann, avløp o.l.  | 975 494        |
| Eiendoms- og festeavgift      | -4 828         |
| <b>Sum Kommunale avgifter</b> | <b>970 666</b> |

**Note 8 Finnsinntekter**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
|                           | <b>2024</b>    |
| Annen renteinntekt        | 144 640        |
| <b>Sum Finnsinntekter</b> | <b>144 640</b> |

**Note 9 Andre langsiktige fordringer**

|   |               |
|---|---------------|
|   | <b>2024</b>   |
| Deposittum                              | 79 793        |
| <b>Sum Andre langsiktige fordringer</b> | <b>79 793</b> |

Selskapet eier 54% av SE Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og utgjør kr. 79 793,-.

Selskapets andel i SE Breimokvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Breimokvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten Annen driftskostnad.

**Note 10 Andre kortsiktige fordringer**

|   |                |
|---|----------------|
|   | <b>2024</b>    |
| Periodiserte kostnader                  | 119 554        |
| <b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b> | <b>119 554</b> |

**Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.**

|   |                  |
|---|------------------|
|   | <b>2024</b>      |
| Driftskonto 1503.53.56166               | 517 232          |
| Plasseringskonto 1503.61.06961          | 3 293 386        |
| Vipps-konto 1506.29.63597               | 59 620           |
| Skatterekkskonto                        | 110              |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b> | <b>3 870 347</b> |

**Note 12 Egenkapital**

|                           |                          |                  |
|---------------------------|--------------------------|------------------|
|                           | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum</b>       |
| Egenkapital 01.01.        | 4 702 091                | 4 702 091        |
| Årets resultat            | -341 469                 | -341 469         |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>4 360 622</b>         | <b>4 360 622</b> |

## Note 13 Disponible midler

|  | 2024             | 2023              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Disponibele midler pr. 01.01</b>        | <b>4 198 673</b> | <b>6 267 025</b>  |
| Endringer i disponible midler:             |                  |                   |
| Årets resultat                             | -341 469         | -2 077 970        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 29 625           | 29 625            |
| Endring Breimokvartalet                    | 0                | -20 007           |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>   | <b>-311 844</b>  | <b>-2 068 352</b> |
| <b>Disponibele midler 31.12</b>            | <b>3 886 829</b> | <b>4 198 673</b>  |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b> |                  |                   |
| Omlopsmidler                               | 3 989 901        | 4 674 132         |
| Kortsiktig gjeld                           | 103 072          | 475 459           |
| <b>Disponibele midler</b>                  | <b>3 886 829</b> | <b>4 198 673</b>  |

Til

## Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Norbygata 3-9-13 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapspraksis i Norge.

Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

## Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapspraksis i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapspraksis i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapspraksis i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

## Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

## Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

**Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:**

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontakt-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjennkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningsssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Randi Alsnes  
Styrets leder

HUSORDENSREGLER FOR  
BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13  
OG  
BOLIGSAMEIET NORBYGATA 3-9-13

**I tillegg kommer ordensreglene for uteområdet Sameiet Breimolvartalet.**

**1 Innledning**

1.1 Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø for alle og inneholder bestemmelser om bruk av bolig og av fellesrom. Andels-/seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene og er også ansvarlig for at alle i husstanden, samt leieboere, gjester eller andre som gis adgang til sameiet, overholder bestemmelsene. Andels-/seksjonseierne har erstatningsplikt for skader som måtte oppstå som følge av at reglene ikke er overholdt eller ved mangler på aktsomhet. De respektive styrene for Sameiet- og Borettslaget Norbygata 3-9-13 kan gjøre tilføyelser til disse reglene dersom det blir nødvendig. Slike tilleggsgregler vil da komme i form av rundskriv og oppslag.

**2 Bruk av egen leilighet**

- 2.1 Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.
- 2.2 Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannet ikke fryser i rørene.
- 2.3 Luftventilene på kjøkken og bad må holdes tilstrekkelig åpne for at felles ventilasjonssystem skal fungere. Det må ikke installeres motorisert ventilasjonsvifte på kjøkken eller bad, da disse skaper store problemer for vårt felles ventilasjonssystem.
- 2.4 Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må kun brukes klosettpapir.
- 2.5 Sluk på badet og vannlås under vaskeservanter og oppvaskum må renses minimum en gang i året.
- 2.6 Utføring av matos i oppgangene er ikke tillatt.
- 2.7 For å få et godt innklima i leiligheten og forebygge fuktskade, er det viktig at ventilene er litt åpne (også om vinteren), slik at leiligheten får den nødvendige utskifting av luft.

**3 Brannsikring**

For å ha best mulig brannikkerhet i blokk må seksjonseier/andelseier sørge for følgende:

- 3.1 Døra fra leiligheten og ut i gangen skal ha påmontert dørpumpe som fungerer.
- 3.2 Ingen skal lure den sentrale brannvarsleren. Skal man eksempelvis male i rommet der den står, må man dekke varsleren og dessuten kontakte styret, som kan deaktivere den enkelte enhet midlertidig. Oppfører varsleren seg unormalt av en eller annen årsak, skal styret varsles straks.
- 3.3 Brannslukningsapparatet skal vendes opp/ned hver 6. mnd, slik at pulveret ikke setter seg.

**4 Bruk av korridorer, trappeoppanganger og heis.**

- 4.1 Å kaste avfall på uteområdet, i inngangspartier, korridorer og trappeoppanganger er ikke akseptabel oppførsel. Alle har ansvar for å holde fellesrommene i egen etasje, samt trappen ned til neste etasje, rene og ryddige. Foreldre har et spesielt ansvar for å rydde/vasker når barna har kastet søppel eller giset til på annen måte. Vær særlig oppmerksom på at søppel i sporet til heisdøren gjør at heisen stopper.
- 4.2 For å sikre fluktveien ved brann og sykketransport kan ingen bruke fellesrommene som oppstillingsplass for sykler, barnevogn, sportsutstyr eller andre ting. Styret kan fjerne slike ting uten varsel.
- 4.3 Fellesrommene, inkludert heisene, skal ikke tjene som lekeplass eller oppholdsrom for barn. Av sikkerhetsmessige grunner har små barn ikke adgang til heisene alene.
- 4.4 Det er ikke tillatt å røyke i fellesrommene/heiser.
- 4.5 For å hindre uvedkommende i å ta seg inn i blokken eller uteområdet, skal alle utgangsdører holdes låst. Ingen bør åpne dørene for personer en selv ikke kjenner uten å forsikre seg om at vedkommende har et rettmessig ærend til eiendommen. De som åpner for fremmede er også ansvarlig for å vise disse bort.

**5 Søppelrom**

5.1 Alt søppel skal være pakket inn på forsvarlig måte før det kastes. Det er ikke tillatt å sette søppel av noe slag på gulvet i søppelrommene. Kildesortering skal følges. Avfall som ikke går i søppelcontaineren er den enkeltes ansvar å fjerne for egen regning, eventuelt i neste kontainer som styret bestiller flere ganger i året (oppbevares av den enkelte til kontainer settes ut). Hensatte gjenstander fjernes for forsøplerens regning.

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NORBYGATA 3 – 9 - 13

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 3 – 9 - 13.

Sameiet består av eiendommen gnr 230 bnr 418 i Oslo kommune, samt 3 sportsboder på eiendommen gnr 230 bnr 217 i Oslo kommune (Sameiet Breimokvartalet).

Sameiet består av 82 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 5 er næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Seksjon 1 er garasjeeksjon som eies av alle sameiere som deler bruken.

Seksjonene 7-59 og 65-71 er boligseksjoner som utgjør Borettslaget Norbygata 3-9-13. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1. (Borettslaget kan ha egne vedtekter i tillegg til sameiets)

Seksjonene 60-64 og 72-82 er boligseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Seksjonene 2-6 er næringsseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonsinndelingen kan ikke endres, og seksjoner kan ikke deles eller føyes sammen.

Eierseksjonslovens § 6 om forbud mot diskriminering av seksjonseiere gjelder.

Sameiebrøkene er fastsatt etter bruksenheterens areal. Endring av sameiebrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak av samtlige sameiere som møter på årsmøtet.

### 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Endring av formål må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 7.

### 3. Eierseksjonsloven

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist som ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

### 4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Ved hjemmelsoverføring eller bortleie av seksjonen skal melding straks sendes til styret for registrering av erverver/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av garasjeplass.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruk av styrerommet reguleres etter vedtak i styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Når det er absolutt nødvendig på grunn av sikkerhet i blokk eller på grunn av gjentatte ordensforstyrrelser, kan styret unntaksvis sette opp overvåkingskamera i problemområdet.

Beboerne skal alltid varsles på forhånd, og overvåket område skal være merket. Tiltaket skal alltid være knyttet til et konkret formål og aldri være lenger enn til eventuell skadevolder er identifisert, eller maksimalt to uker etter siste problemepisode.

Borettslaget Norbygata 3-9-13 (60 seksjoner) har bruksrett til de 3 utvendige sportsbodene nevnt i punkt 1.

Eierne av de øvrige boligseksjoner har bruksrett til bod i disponibelt rom og halvsirkelformet rom mellom garasje og neckkjøringsrampe til garasje.

### 5. Garasje

Borettslaget har til fordeling blant sine 60 seksjoner bruksrett til 29 parkeringsplasser (nummerert 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, og 44 i byggets plantegning). Disse er merket med samme leilighetsnummer som seksjonen som disponerer plassen.

Eierne av eierseksjoner har bruksrett til 16 parkeringsplasser (1, 2, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48 og 49 i bygget plantegning). Disse er merket med nummer som tilsvarer seksjoneringen i boligsameiet ( 60-64 og 72-82 )

Næringsseksjonen skal sikre adkomst til den del av fellesarealet som er nødvendig for en rasjonell forretningsdrift i lokalene. Næringsseksjonene har bruksrett til parkeringsplassene (nummerert 3, 11, 19 og 20 i byggets plantegning). Disse er merket med tallene 02, 03, 04 og 05.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

Eierseksjonsloven § 26 om parkeringstiltak for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder.

### 6. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 7. Bygningsmessige endringer

Tilbygg/påbygg og andre meldepliktige arbeider må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og må skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledning, rør og lignende installasjoner kan om nødvendig føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 8. Vedlikehold

Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning 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, som bod og balkong. Kun autorisert rørlegger og elektriker skal benyttes. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- c) skap, benker, innvendige dører med karmen
- d) listverk, skillevegger, tapet
- e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## 9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til sameiets drift, herunder offentlige avgifter og skatter, forsikringer samt drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, fordeles på sameierne etter seksjonens bruksareal.

De bruksberettigede i garasjeanlegget er ansvarlig for indre vedlikehold og rengjøring og må dekke utgiftene i forhold til hvor mange garasjeplasser den enkelte har.

Kostnader til felles TV-avtale og andre produkter levert sammen gjennom samme avtale, for eksempel bredbånd, fordeles likt mellom boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. Å konto-beløpet fastsettes hvert år av styret.

Andre kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealene, belastes den enkelte seksjonseier etter avtalt bruk av arealene. Kostnadene fastsettes på årsmøte.

## 10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Borettslaget Norbygata 3-9-13 eier 60 seksjoner som alle disponeres ved en fullmakt til borettslagets styreleder.

Alle seksjonseierne og deres husstandsmedlemmer har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. En seksjonseier kan også møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## 11. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst 5 medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer velges for to år (halvparten hvert år), styreleder og varamedlemmer for ett år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Årsmøtet skal bestrebe seg på at alle de ulike gruppene i sameiet (andelseiere, selveierne og forretningsseksjonene) blir representert i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

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

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Eierseksjonsloven § 50 har likevel krav om årsmøtevedtak dersom et miljøtiltak går ut over vanlig forvaltning.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller i avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **12. Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører, som ansettes og avskjediges av styret. Styret ansetter og avskjediger andre funksjonærer.

### **13. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **14. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **16. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

### **17. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

### **18. Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedtekter skal ved eierskifte av seksjonen tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

### **19. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

oooOOOooo

Disse vedtektene erstatter og utfyller de tidligere vedtektene av 26. april 2000 med senere endringer. Vedtektene er knyttet opp mot Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65 som finnes på [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL\\_1-7](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL_1-7)



Adresse

**Norbygata 13, 0187 OSLO**

Dato for energimerking  
**16.02.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-260139**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

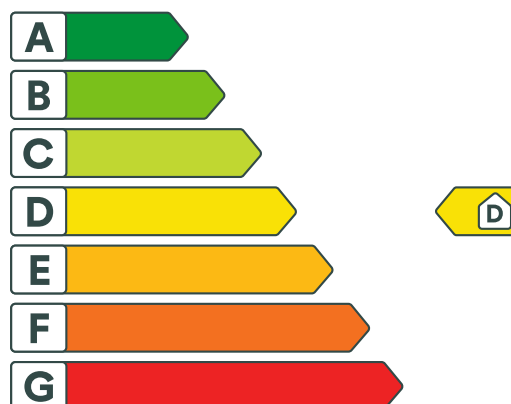
Bygningsnummer  
**81044309**

Gårdsnummer  
**230**

Bruksnummer  
**418**

Seksjonsnummer  
**80**

Bruksenhetsnummer  
**H0703**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1988**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**8**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**182,40 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**182,40 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 680 kWh**

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

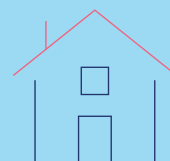
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0082/25  
Adresse: Norbygata 13, 0187 OSLO, gnr. 230, bnr. 418, snr.  
80 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde  
Tlf: 406 33 638  
Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.04.2026

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Navn på budgiver: _____ | Navn på budgiver: _____ |
| Fødselsnummer: _____    | Fødselsnummer: _____    |
| Adresse: _____          | Adresse: _____          |
| Postnummer./Sted: _____ | Postnummer./Sted: _____ |
| Telefon, privat: _____  | Telefon, privat: _____  |
| Telefon, arbeid: _____  | Telefon, arbeid: _____  |
| E-mail: _____           | E-mail: _____           |

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_  
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_  
Egenkapital kr: \_\_\_\_\_ Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_  
Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)