

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076
E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO.
TLF. 23 08 07 00



Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Grønlandsleiret 23
0190 Oslo

SKAP DITT DRØMMEHJEM!

Nå har du muligheten til å sikre deg en bolig med stort potensial i hjertet av ettertraktede Kampen!

Leiligheten ligger i en høy 1. etg i en klassisk bygård og fremstår som et oppussingsobjekt- perfekt for deg som ønsker å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov. Boligen har tidligere vært benyttet som klinikk, og bærer preg av dette i både planløsning og innredning. Her må det påregnes full oppussing, men mulighetene er mange for en kreativ og fremtidsrettet kjøper.

Her kan boligdrømmen bli oppfylt i rolige, grønne omgivelser på idylliske Kampen, kjent for sine brosteinsgater, småhusbebyggelse og ekte nabolagsfølelse. En sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktede gater.

- Tidligere seksjonert næring, nå bolig
- Romslig planløsning med mange muligheter
- Attraktiv og sentral

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-	Tomtstr.:	383.7 kvm
Fellesgjeld:	Kr 31 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 114 620,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 645 620,-	Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 342
Felleskostn.:	Kr 3 946,-	Snr.	2
Selger:	Bente Hilmen	Oppdragsnr.:	1002250245
	Blankson	Prisant.:	Kr 4 500 000,-
Salgsobjekt:	Eierseksjon	Fellesgjeld:	Kr 31 000,-
Eierform:	Eierseksjon	Omkostn.:	Kr 114 620,-
Byggeår:	1878	Total ink omk.:	Kr 4 645 620,-
BRA-i/BRA Total	65/65 kvm	Felleskostn.:	Kr 3 946,-
		Selger:	Bente Hilmen

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Energiattest	88
Nabolagsprofil	89
Andre vedlegg	92
Budskjema	128



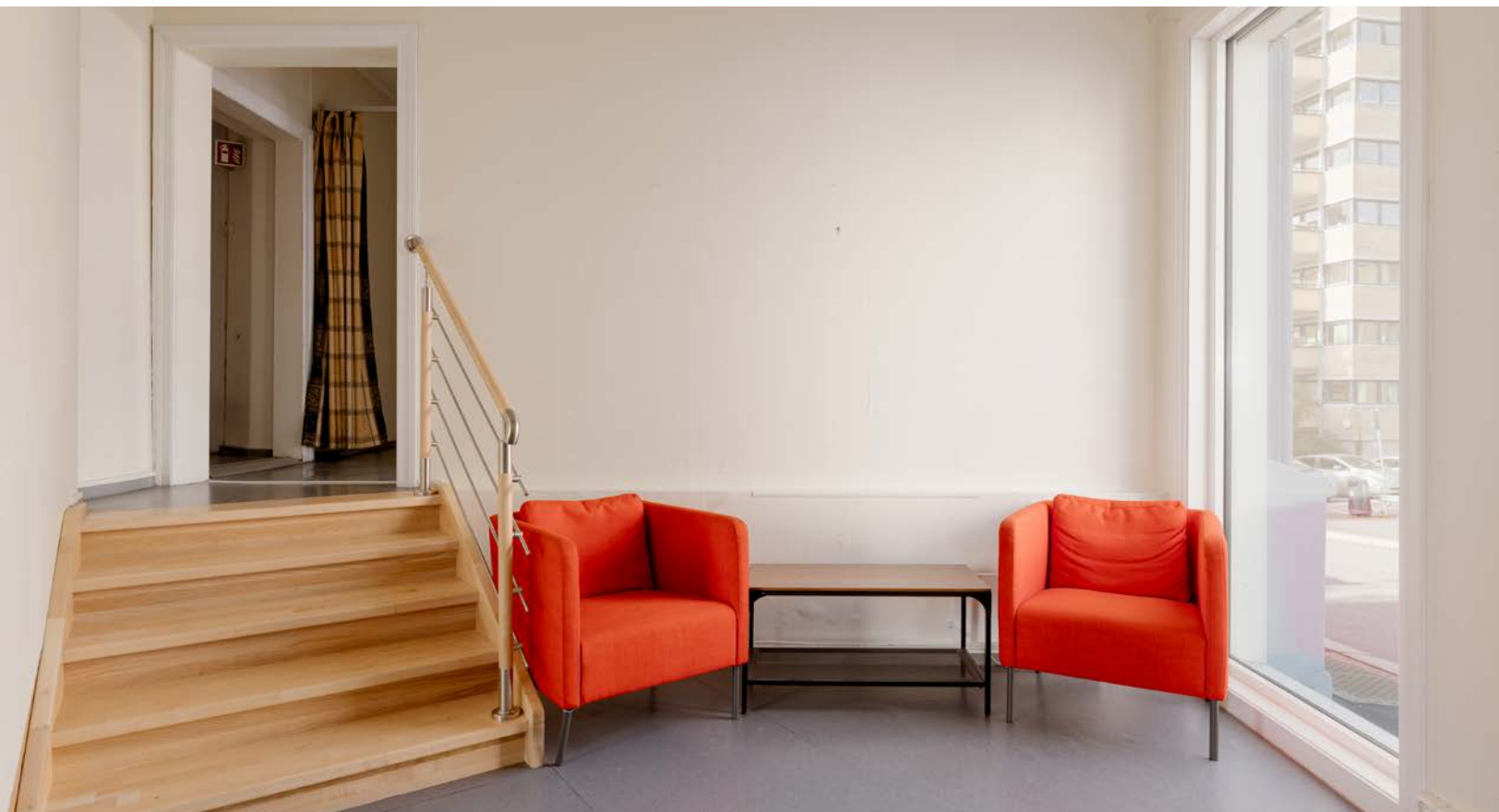
Skap drømmehjemmet ditt på idylliske Kampen i Normannsgata 13!



På flotte Kampen bor du i en av Oslos mest sjarmerende og historiske bydeler med grønne omgivelser og småhusbebyggelse rett utenfor døren.



Boligen har vært brukt som klinikk i flere år, og bærer preg av det – men her ligger det en boligdrøm og venter på en kreativ løsning.



Boligen har et stort utviklingspotensial og gir deg en unik mulighet til å forme et hjem som passer dine ønsker og behov.



Takhøyden på 2,7 meter kombinert med de store vinduene på rekke og rad sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.



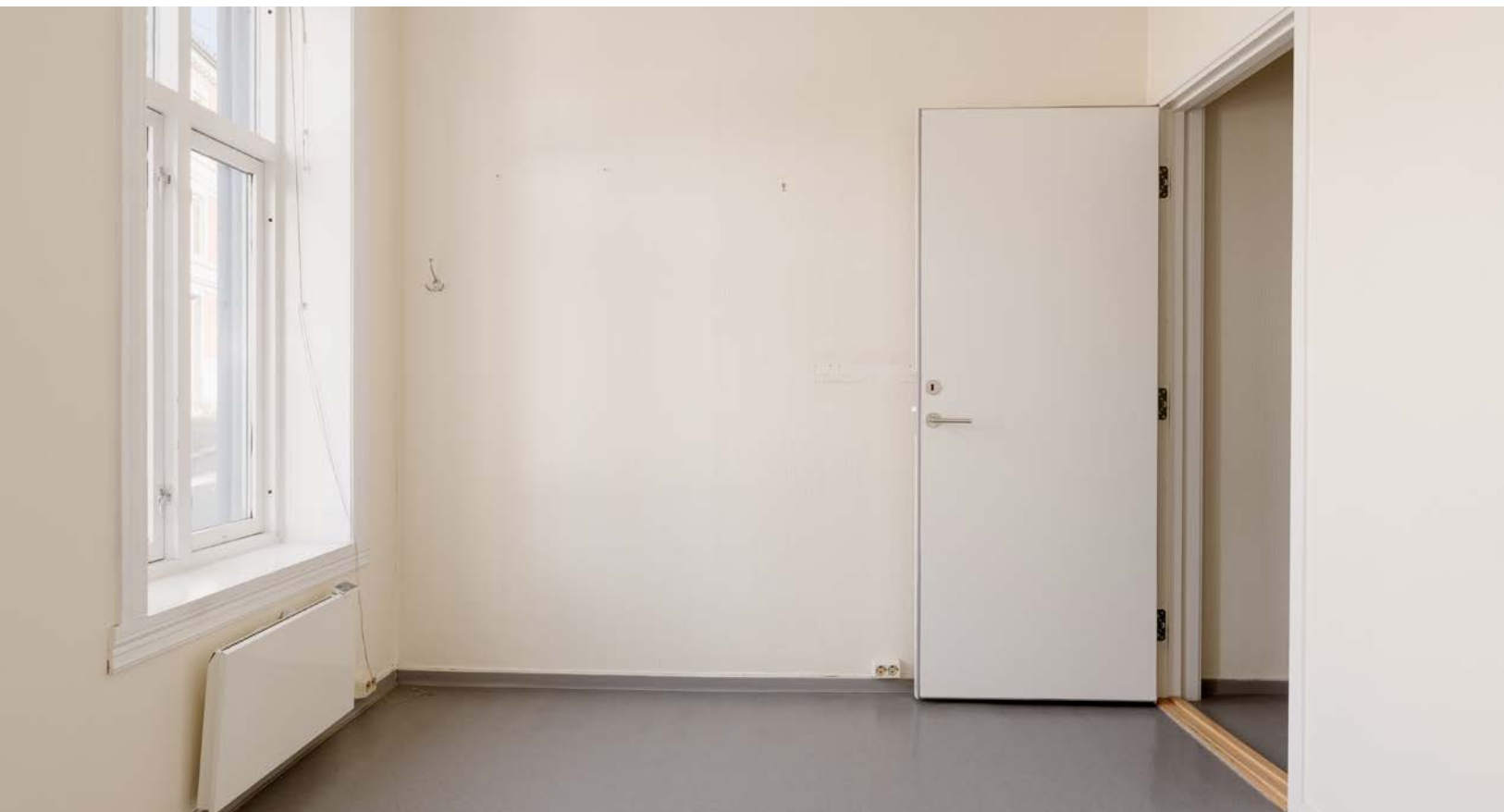
Digital styling: Her får kreativiteten fritt spillerom – mulighetene er mange!



Videre finner man et åpent rom hvor man for eksempel kan etablere en åpen stue- og kjøkkenløsning.



Kjøkkenet er digitalt stilet for å illustrere hvordan rommet kan utnyttes på en funksjonell måte.



Boligen har en fleksibel planløsning som gir mange muligheter for både familier, par eller deg som ønsker ekstra plass til hobby, hjemmekontor eller atelier.



Innerst i boligen ligger to romslige rom som egner seg godt som soverom, begge vendt mot bakgård.



Digital styling: Her kan man virkelig skape et lunt og godt soverom. Det er også grønt og frodig utsyn, samt svært lite innsyn.



Vegg i vegg er dette rommet med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Toalettrommet har en god størrelse og gir flere muligheter for tilpasning.



En koselig bakgård skal man ikke kimse av! Bakgården ligger skjermet til med brostein og frodig beplantning.



Eiere av det gule bygget ønsker å bygge tre etasjer i bygget vendt mot gaten. Planen er tre etasjer med fire mindre toroms leiligheter. Samt skille ut bodene i et eget bygg innerst i bakgården og legge til en felles takterrasse for alle i sameiet.

Nærområdet

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og idylliske bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger.





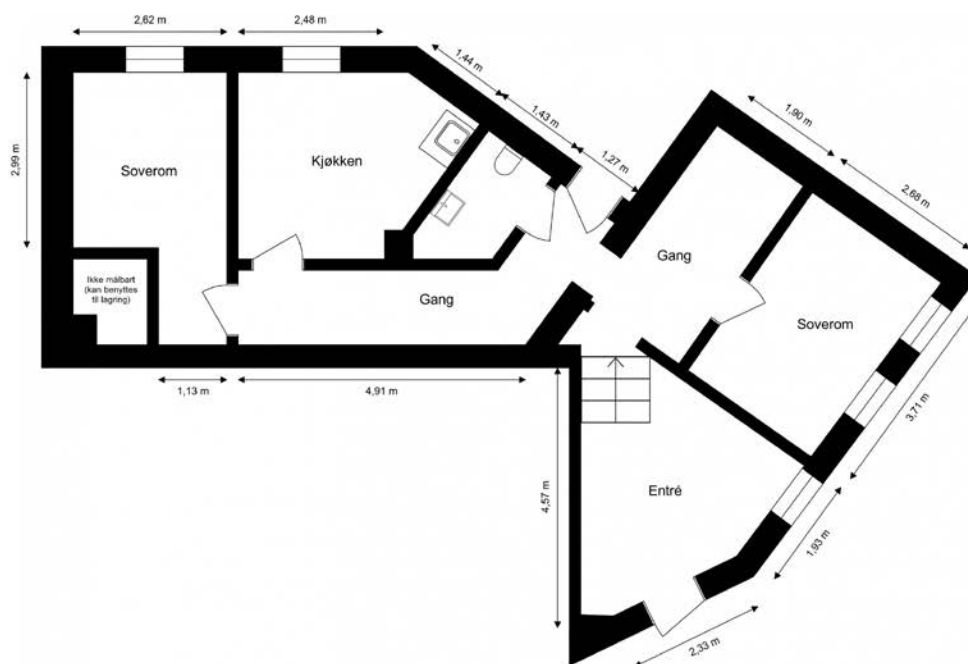
Farine bakeri og spiseri ligger i hjertet av Kampen. Her kombinerer de franske baketradisjoner med norske råvarer og ekte håndverk. Hver morgen fylles lokalet med duften av nybakte surdeigsbrød, croissanter, brioche og mer.



Kampen park er virkelig en grønn oase, og et perfekt sted for piknik og soling sommerstid.



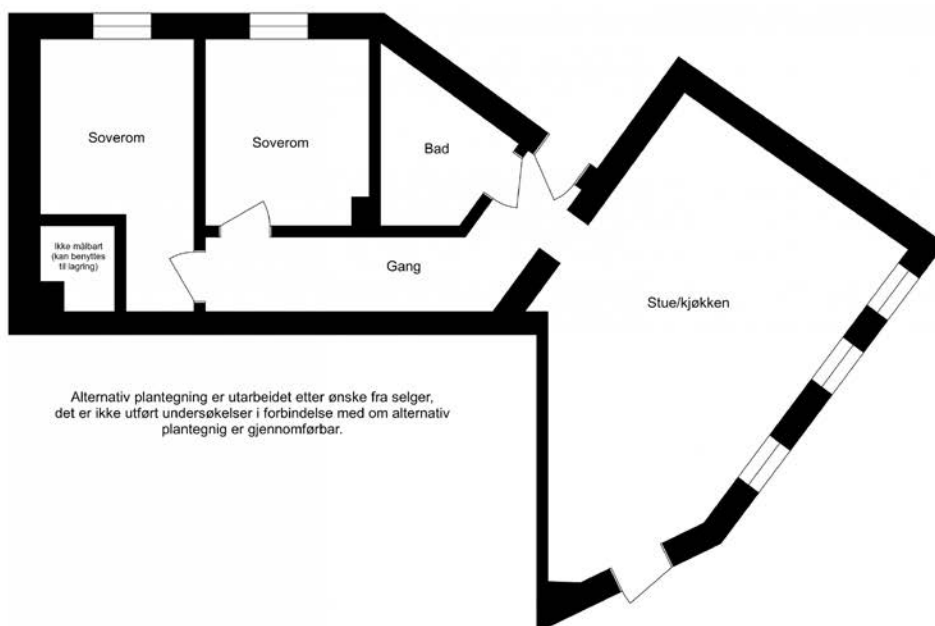
Planteegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA totalt: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, Gang, Gang 2, Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Soverom 2.

Ikke målbare arealer

Det har ikke vært mulig å avklare om og eventuelt hvilke rom på eiendommen som er godkjent til varig opphold. Interessenter oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent rommene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse stemmer ikke med dagens bruk og rominndeling. Seksjonen er godkjent som bolig etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten fattet 08.05.2024 vedtak om stans av næringsvirksomhet og tilbakeføring til bolig.

Det er opplyst at næringsvirksomheten er avsluttet. Lokalet stod tomt på befaringstidspunktet. Det er videre opplyst at det er gjennomført reseksjonering, og at seksjonen er tinglyst 10.12.2025. Det foreligger brev fra Planog bygningsetaten datert 16.04.2025 som bekrefter at bruksendringssaken er trukket og avsluttet. Historiske tegninger viser rom godkjent og benyttet som butikk, lager og kjøttlager. Ved befaring fremstår disse arealene som boligrom, herunder soverom, gang, kjøkken og toalettrom. Dette utgjør et avvik mellom tidligere godkjent bruk og dagens faktiske rominndeling.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at omdisponering av tidligere lager-/ næringsarealer til dagens boligrom er byggesaksbehandlet og godkjent av kommunen. Det er heller ikke dokumentert at dagens planløsning samsvarer med siste godkjente boligtegninger. Rommene er i rapporten benevnt etter hvordan de fremsto ved befaring. Rombetegnelse er en beskrivelse av faktisk bruk på befaringstidspunktet og er ikke en bekreftelse på at rommene er lovlig etablert eller godkjent til dette formålet.

Manglende eller avvikende godkjenning kan medføre krav fra bygningsmyndighetene. Rapporten omfatter ikke full juridisk gjennomgang av byggesaksstatus.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

383.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten inneholder i dag flere typer bygninger. Hovedbygget er en gammelbygård fra sent 1800/tidlig 1900-tallet og sidebygningen fra 1915 til 1988. Det er en variert løsning som er preget av tidligere ombygginger. I 1915 ble det søkt om å oppføre et vognskur med mulighet for utsalg av ved og kull. Dette bestod av en søyle/bjelke-konstruksjon. Basert på dagens bilder og visuelle undersøkelser ser det ut til at det bare er deler av konstruksjonen som står igjen.

Beliggenhet

Kampen har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro like rundt hjørnet. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst så finner du Kampen kaffe & bar og Farine kun tre minutter unna som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival noen minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Boligtilstand AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Vinduer med isolertlass.

Produsert i 1986 og vindu i entré er produsert i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja. Fukt i leilighetene under.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Det vet styret.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert rundt bygget.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja. Som beskrevet over mht . drenering pga. fukt i underetasjen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ima Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bunnledning og avløpsrør under bakken, ca en meter utenfor bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Antagelig Kampen Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til nytt sikringsskap. Har ingen erindring når det var.

Muligens i begynnelsen av 20-tallet.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja. Bygget i bakgården, som er en del av sameiet, skal bygges om til små leiligheter, og det er i den anledning planlagt en felles takterrasse for hele sameiet.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja. Lokalet ble kjøpt som næringslokale i 1997, og det ble drevet som fysikalsk institutt frem til mai 2025. Det har antagelig vært næringslokale i mange ti-år.

Lokalet var oppført som næringslokale, og sto oppført som næring i matrikkelen og Seksjoneringssetaten, og i grunnboken (tinglyst). I februar 2024 ble jeg kontaktet av Plan og bygg, og ble gjort oppmerksom på at det ikke var søkt om bruksendring, og at lokalet var oppført som bolig hos dem. Jeg måtte da søke bruksendring i PBE fra bolig til næring. Jeg ble bedt om å forta en brannteknisk tilstandsrapport, og satte da inn nytt brann-glass i inngangspartiet, og kasset inn ventilasjonskanaler med tre lag gips. Etter en lang og kostbar prosess, valgte jeg å legge ned bedriften, og søke

reseksjonering fra næring til bolig, som var det lovlige forhold. Søknaden ble godkjent av Seksjoneringsetaten, og tinglyst av kartverket i desember 2025.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Det ble utbedret 2020.

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

Ja. Ikke konflikter, men det skal være et sameie-møte 18. mars, i forbindelse med ombyggingen av bygningen i bakgården, hvor alle skal komme til enighet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Det ble ekstra kostnader på dreneringen rundt bygget. Det er betalt 750.000 fordelt på alle seksjonene. Der har min seksjon har betalt 40.000. Det ble en kostnad på 250.000 , hvor det ble det tatt opp lån, som betales ned på 6 år.

Standard

INNVENDIG

Gulv med vinylbelegg. Vegger er sparklet/pussede og malte overflater og malt glassfiberstrie. Himlingshøyde: Ca. 2,70 meter, målt i soverom til høyre for innvendig trapp.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt - gjør egne vurderinger på visning.

Boligen fremstår med noe eldre standard og bærer preg av bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at boligen har blitt benyttet til næring i ca. 30 år og bærer preg av dette. Kostnader tilknyttet modernisering og ombygging til boligformål må påregnes. Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget.

Det vil ikke foretas ytterligere rydding/rengjøring eller annet i boligen før salg og overtagelse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse stemmer ikke med dagens bruk og rominndeling. Seksjonen er godkjent som bolig etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten fattet 08.05.2024 vedtak om stans av næringsvirksomhet og

tilbakeføring til bolig. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at omdisponering av tidligere lager-/næringsarealer til dagens boligrom er byggesaksbehandlet og godkjent av kommunen. Det er heller ikke dokumentert at dagens planløsning samsvarer med siste godkjente boligtegninger. Rommene er i rapporten benevnt etter hvordan de fremsto ved befaring. Rombetegnelse er en beskrivelse av faktisk bruk på befaringstidspunktet og er ikke en bekreftelse på at rommene er lovlig etablert eller godkjent til dette formålet. Manglende eller avvikende godkjenning kan medføre krav fra bygningsmyndighetene. Rapporten omfatter ikke full juridisk gjennomgang av byggesaksstatus.

Det har ikke vært mulig å avklare om og eventuelt hvilke rom på eiendommen som er godkjent til varig opphold. Interessenter oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent rommene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig vinduer: Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Vindu i entré er av nyere dato og vurdert til tilstandsgrad 1.

Utvendig dører: Entrédøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Innvendige trapper: Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Innvendige dører: Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak. Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Tekniske installasjoner vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre

avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner elektrisk anlegg: På grunn av deler av anleggets alder og manglende pålagt samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen og for ombygging til boligformål må påkostninger knyttet til fornying/oppgraderinger påregnes.

Kjøkken overflater og innredning: Overflater er eldre og viser normal bruksslitasje, det er ikke montert sokkel under innredning og at det mangler vinylbelegg under innredning kommer tydelig frem. Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner ventilasjon: Det er ingen avtrekk i toalettrommet. Det er ingen avtrekk i badet. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Toalettrom overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.

Kjøkken avtrekk: Det er ingen avtrekk i rommet. Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig andre utvendige forhold: Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF forsikring, polisenummer SP676950

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

31 000 (Andel av fellesgjeld)

4 531 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

113 270 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

114 620 (Omkostninger totalt)

125 520 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 320 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 645 620 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 656 520 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 659 320 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir fakturert til sameiet og er et samlet beløp for hele sameiet. Eiendomsskatt blir fakturert direkte til selger.

Kommunale avgifter for 2025:

kr. 73 149,-

Eiendomsskatt blir fakturert direkte til selger.

Eiendomsskatt for 2025:

kr. 5 152,-

Eiendomsskatt

Kr 5 152 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

47/572

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, avtale om brannsikkerhetssystem, strøm i fellesarealer, nedbetaling av lån til DNB (drenering) og mindre vedlikehold.

Det ble på årsmøte 2025 enstemmig vedtatt med en fast økning av felleskostnader

den 1.januar på 5%. Første økning skjer 01.januar 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 946

Andel Fellesgjeld

Kr 31 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har et lån på totalt kr. 250 000,-. Selger/seksjonens andel av dette er 12,4%. Dette utgjør kr. 31 000,- i fellesgjeld for seksjonen. Dette lånet ble tatt opp for å dekke ekstrakostnaden som påløpte underveis i dreneringsarbeidet. Mesteparten ble finansiert av oppsparte midler og en ekstraordinær innbetaling fra seksjonene.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Normannsgata 13

Organisasjonsnummer

997 735 331

Om sameiet

Sameiet Normannsgata 13 består av 8 seksjoner fordelt på 3 bygg.

STYRETS PLANER

Det er i mai 2025 gjennomført drenering rundt det blå bygget (utvendig mot gate). Leilighetens andel er 12,40% som utgjør kr. 40 920,- som i utgangspunktet skulle nedbetales på et år (Innen mai 2026). Dette beløpet er allerede betalt av selger. Lånet ble i etterkant økt da det påløpte ekstra kostnader på dreneringen. Da tok sameiet opp et lån på kr. 250 000,- som betales ned av sameierne på 6 år. Dette nedbetales via felleskostnader pr mnd.

Det er også en uenighet mellom entreprenør og sameie, da det ikke ble utført som avtalt. Her kan det påløpe kostnader hvis det blir tvistesak, selv om de selvsagt prøver å unngå det. Det foreligger forslag om å pusse opp fasade, vinduer og tak om noen år (ikke vedtatt).

Landskapsarkitekten i firmaet Morgendugg ble hyret noen timer i juni for å gi råd til

oppgradering av bakgården med mål om å øke funksjonalitet (sykkel- og barnevogn-parkering), estetikk og bruk. Det ble samlet mange gode råd.

Det ble på årsmøte 2025 enstemmig vedtatt med en fast økning av felleskostnader den 1.januar på 5% hvert år. Første økning skjer 01.januar 2026.

Det planlegges riving og ombygging av det gule uthuset, som er i dårlig stand (ikke vedtatt).

GULT BYGG I BAKGÅRDEN

Eiere av det gule bygget ønsker å bygge tre etasjer i bygget vendt mot gaten. Planen er bygge over tre etasjer med fire mindre to-roms leiligheter. Samt skille ut bodene i et eget bygg innerst i bakgården og legge til en felles takterrasse for sameiet på taket til bod-bygget. Skisser kan sees hos megler og i salgsoppgaven. Byantikvaren har godkjent å rive eksisterende bygning og sette opp nye bygg iht. arkitektens tegningsforslag.

STYRETS ARBEID I 2024

- I 2024 brukte styret mye kapasitet på å planlegge drenering. Da faglige råd sprikte og tilbudene så ganske forskjellige ut. Styret har også vært inne i samtlige tre leiligheter i underetasjen og observert fukt og mugg.

- Januar: Brannkontroll utført av Gowens. Ingen merknader.

- Mars: Befaring drenering (Admar). Befaring drenering (Norva24)

- April: Befaring drenering (TT-Teknikk). Befaring drenering (Topaas). Befaring drenering (Skoglund maskin)

- Mai: Tetting av vepsebol i taket (utført av beboer Bendik som jobber for Høyden). Møte med utvidet arbeidsgruppe for drenering. Befaring med Ocab (på vegne av If forsikring) i det gule bygget. Befaring drenering (Steinbakken, Torgeir). Befaring på drenering (TT-Teknikk runde 2 med Torgeir)

- Jun: Landskapsarkitekt i bakgården for å gi råd til oppgradering. Byttet bank fra Nordea til DNB.

- Juli: Møte med naboene i Hølandsgata 3 for å diskutere åpning mellom bakgårdene.

- November: Rørlegger løsnet tett rør.

- Desember: Takplate fløy av. Satt tilbake 23. desember, samt fikset småting på taket.

STYRETS ØKONOMI

Sameiet gikk i 2024 med et overskudd på kr. 73 423,43,-.

Det foreligger ikke husordensregler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: DNB

Saldo: 250 000

Nedbet dato: Juli 2027

Rentesats: 8,6%

Avdrag: 11416

Bet.f.o.m: August 2025

Sameiet betaler avdrag på fellesgjelden. Det gjenstår 2 år av nedbetalingen (13.08.2025)

LÅN TIL SAMEIE

Nedbetaling av arbeid knyttet til drenering av bygården:

På toppen av felleskostnadene er det i dag en nedbetaling på 12,4% av lån for drenering, totalt for hele sameiet er kr. 250 000,-. Dette lånet er knyttet til drenering av bygården som er gjennomført. Selger har allerede betalt sin del på kr. 40 920,-.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Det foreligger ikke husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets regler.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 342, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/342/2:

08.12.1891 - Dokumentnr: 954207 - Erklæring/avtale

best om salg av øl/minneralvann

Rettighetshaver: christiania aktie Ølbryggeri

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1954 - Dokumentnr: 416147 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr uthus

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1956 - Dokumentnr: 404716 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Konverteringsfeil - Tidl. registrert med doknr. 444716

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:342

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1988 - Dokumentnr: 38208 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 71/525

Reseksjonering

Endring av tegninger. Del av seksjon 2 overføres til ny seksjon 8

14.02.1991 - Dokumentnr: 8239 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 71/525

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

14.02.1991 - Dokumentnr: 8239 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

14.10.1998 - Dokumentnr: 60269 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:337 Snr:24

Bestemmelser om bruk av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved Bolig Og
Eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Normannsgata 13 - Bruksendring av kott til hjemmekontor og fasadeendring H0202 -
Ferdigattest - 2023

Normannsgata 13 - Oppføring av en balkong på fasade mot bakgård - Ferdigattest -
2019

Hølandsgata 1 D - Normannsgata 13 - Oppføring av én balkong på fasade mot bakgård
- Ferdigattest - 2019

Normannsgata 13 - Installasjon av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2018

Normannsgata 13 - Bruksendring fra forretning til bevertningssted samt lager til to
leiligheter - Ferdigattest - 2010

Normannsgata 13 - Innr 2 loftsleiligheter - Ferdigattest - 1993

Normannsgata 13 - Uthus med kontor og boder - Ferdigattest - 1989

Normannsgata 13 - Uthus - Ferdig mld - 1961

Normannsgata 13 - Vinduer - Exdok (attestert) - 1948

Normannsgata 13 - Innr. vaerelse paa loft - Exdok (uattestert) - 1945

Normannsgata 13 - Innr. bad og wc 2 etg - Exdok (uattestert) - 1940

Normannsgata 13 - Innr. kjoettbutikk - Exdok (uattestert) - 1930

Det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument. Normalt sett er ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Bolig m.tilh. anlegg.

Saksnummer: 202460580

Normannsgata 14 A - Bruksendring av loft til bolig

Saksnummer: 202451773

Normannsgata 17 A - Sammenføring av bruksenheter

Saksnummer: 202463180

Normannsgata 14 C - Bruksendring av stallbygning til bolig

Saksnr: 202305104

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Angående gult bygg i bakgård:

Seksjonen er utleid til rørleggerfirmaet Oslo Plumbing i ett år, i påvente av godkjenning fra kommunen til å bygge noe helt annet. Per og Atle (Eiere av bygget) har hyret inn en arkitekt som jobber med et oppdatert forslag til kommunen etter at første forslag ble avvist. De ønsker å bygge tre etasjer i et bygg vendt mot gaten, å skille ut bodene i et eget bygg innerst i bakgården, samt å legge til en felles takterrasse for sameiet på taket til bod-bygget. Skisser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

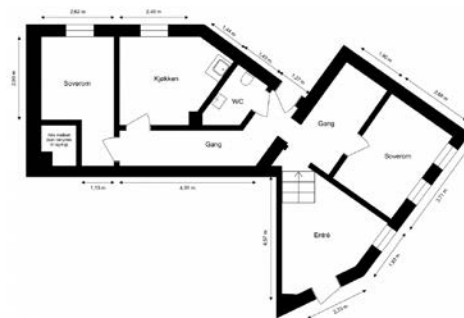
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Vedlegg



40

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med noe eldre standard og bærer preg av bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at boligen har blitt benyttet til næring i ca. 30 år og bærer preg av dette. Kostnader tilknyttet modernisering og ombygging til boligformål må påregnes.

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1878

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Vinylbelegg.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og malt glassfiberstri.
- Himling: Malte takessplater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,70 meter, målt i soverom til høyre for innvendig trapp.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid bruksslitasje, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse stemmer ikke med dagens bruk og rominndeling.

Seksjonen er godkjent som bolig etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten fattet 08.05.2024 vedtak om stans av næringsvirksomhet og tilbakeføring til bolig.

Det er opplyst at næringsvirksomheten er avsluttet. Lokalet stod tomt på befaringstidspunktet.

Det er videre opplyst at det er gjennomført reseksjonering, og at seksjonen er tinglyst 10.12.2025. Det foreligger brev fra Plan- og bygningsetaten datert 16.04.2025 som bekrefter at bruksendringssaken er trukket og avsluttet.

Historiske tegninger viser rom godkjent og benyttet som butikk, lager og kjøttlager. Ved befaring fremstår disse arealene som boligrom, herunder soverom, gang, kjøkken og toalettrom. Dette utgjør et avvik mellom tidligere godkjent bruk og dagens faktiske rominndeling.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at omdisponering av tidligere lager-/næringsarealer til dagens boligrom er byggesaksbehandlet og godkjent av kommunen. Det er heller ikke dokumentert at dagens planløsning samsvarer med siste godkjente boligtegninger.

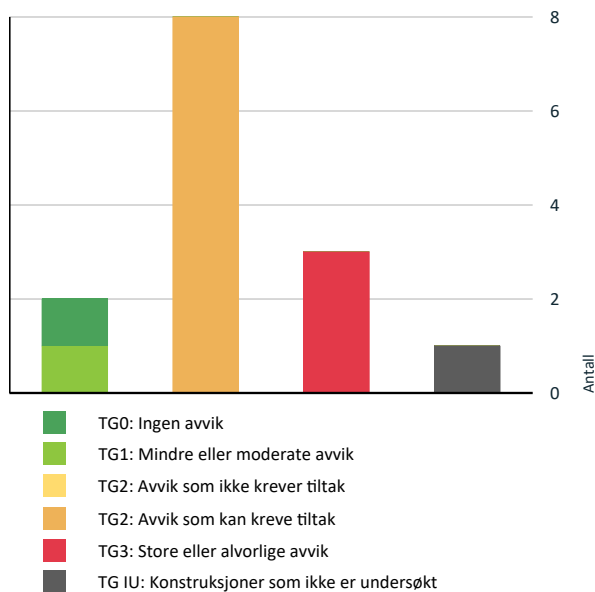
Rommene er i rapporten benevnt etter hvordan de fremsto ved befaring. Rombetegnelsene er en beskrivelse av faktisk bruk på befaringstidspunktet og er ikke en bekreftelse på at rommene er lovlig etablert eller godkjent til dette formålet.

Manglende eller avvikende godkjenning kan medføre krav fra bygningsmyndighetene. Rapporten omfatter ikke full juridisk gjennomgang av byggesaksstatus.



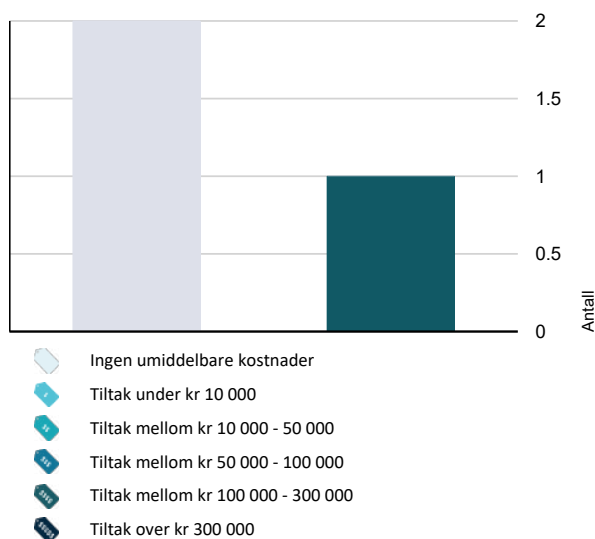
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[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](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1878

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolertlass.

Alder: Produsert i 1986 og vindu i entré er produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Vindu i entré er av nyere dato og vurdert til tilstandsgrad 1.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Ytterdør i tre.

Alder: Entrédøren er produsert i 1985. Ytterdøren er montert i ca. 2023.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Entrédøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Ytterdøren er av nyere dato og vurdert til tilstandsgrad 1.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.



Tilstandsrapport

INNENDIG

Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 1,02 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Innvendige dører

Type: Glatte og profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak.
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Gulv: Vinyl.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflater er eldre og viser normal bruksslitasje, det er ikke montert sokkel under innredning og at det mangler vinylbelegg under innredning kommer tydelig frem.
 - Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Det er ingen avtrekk i rommet.



Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet. For å lukke avviket må avtrekk etableres.

Det er ikke estimert kostnad for utbedring under dette punktet da dette er gjort under samlet punkt for ventilasjon lenger ned i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater:

Vinylbelegg på gulv.

Malt glassfiberstrie på vegger.

Himling med takessplater.

Sanitær:

Klosett og servant.

Ventilasjon:

Mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG 2:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet. For å lukke avviket må avtrekk etableres.

Det er ikke estimert kostnad for utbedring under dette punktet da dette er gjort under samlet punkt for ventilasjon lenger ned i rapporten.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan overt tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Er lokalisert i toalettrom, funksjonstestet og funnet ok.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er lokalisert i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Ingen.

Avtrekk: Ingen.

Tilluft: Naturlig lufting via åpning av vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen avtrekk i toalettrommet.

Dette kan øke luftfuktigheten og redusere luftkvaliteten.

- Det er ingen avtrekk i badet.

Manglende avtrekk i bad øker den fuktige luften i rommet, som kan trekke inn i veggkonstruksjonen og føre til fuktrelaterte skader.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

For å lukke avvikene må ventilasjonen utbedres.
Det må etableres tilluft og avtrekk.

Merk at kostnad for utbedring vil variere ut i fra ventilasjonssystem, dersom det er mulig bør balansert ventilasjon etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 30 liter.
Produksjonsdato: 2023.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er observert.
Plassering: I benkeskap i kjøkken.
Understøttelse: Skrog til kjøkkeninnredning.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

1 TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult og åpent.

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 rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Sikringsstavle er oppgradert i nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeid:
Demontert armatur og montert ny lampe på treningsrom
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 På grunn av deler av anleggets alder og manglende pålagt samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen og for ombygging til boligformål må påkostninger knyttet til fornying/oppgraderinger påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

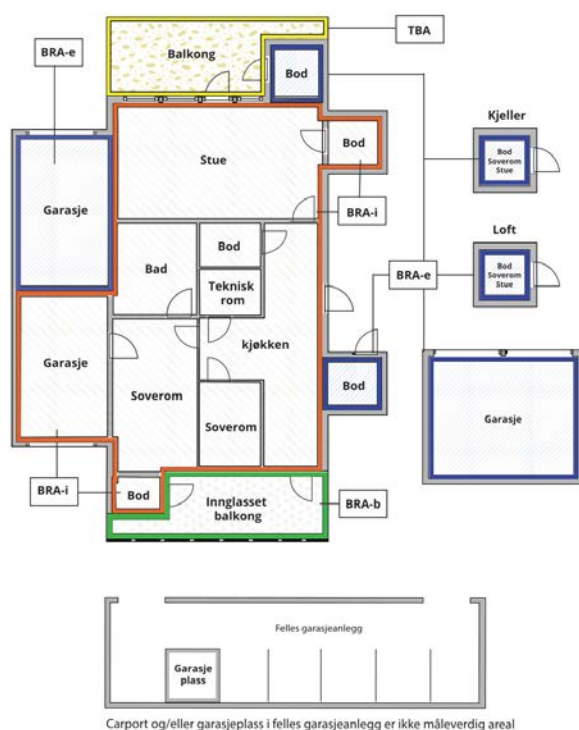
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	
SUM	65				
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, gang 2, soverom, toalettrom, kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men variasjoner kan oppstå i dette tilfellet.

Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse stemmer ikke med dagens bruk og rominndeling.

Seksjonen er godkjent som bolig etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten fattet 08.05.2024 vedtak om stans av næringsvirksomhet og tilbakeføring til bolig.

Det er opplyst at næringsvirksomheten er avsluttet. Lokalet stod tomt på befaringstidspunktet.

Det er videre opplyst at det er gjennomført reseksjonering, og at seksjonen er tinglyst 10.12.2025. Det foreligger brev fra Plan- og bygningsetaten datert 16.04.2025 som bekrefter at bruksendringssaken er trukket og avsluttet.

Historiske tegninger viser rom godkjent og benyttet som butikk, lager og kjøttlager. Ved befaring fremstår disse arealene som boligrom, herunder soverom, gang, kjøkken og toalettrom. Dette utgjør et avvik mellom tidligere godkjent bruk og dagens faktiske rominndeling.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at omdisponering av tidligere lager-/næringsarealer til dagens boligrom er byggesaksbehandlet og godkjent av kommunen. Det er heller ikke dokumentert at dagens planløsning samsvarer med siste godkjente boligtegninger.

Rommene er i rapporten benevnt etter hvordan de fremsto ved befaring. Rombetegnelse er en beskrivelse av faktisk bruk på befaringstidspunktet og er ikke en bekreftelse på at rommene er lovlig etablert eller godkjent til dette formålet.

Manglende eller avvikende godkjenning kan medføre krav fra bygningsmyndighetene. Rapporten omfatter ikke full juridisk gjennomgang av byggesaksstatus.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Installasjon av brannglass i inngangspartiet, samt montering 3 lag gipsplater og tetting med brann-akryl rundt luftekanalene.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke fremvist dokumentasjon:

Satt opp vegg mellom soverom og gang.

Ny ytterdør.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Bente Hilmen Blankson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	342		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Normannsgata 13

Hjemmelshaver

Blankson Bente Hilmen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
470 000	1997	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	15.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.08.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	02.03.2026	
3	02.03.2026	
4	03.03.2026	
5	03.03.2026	
6	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bente Hilmen Blankson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Normannsgata 13

0655 Oslo

0301-231/342/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fukt i leilighetene under

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Det vet styret

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert rundt bygget.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Som beskrevet over mht . drenering pga. fukt i underetasjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Det vet styret

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ima Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bunnledning og avløpsrør under bakken, ca en meter utenfor bygget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Antagelig Kampen Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til nytt sikringsskap Har ingen erindring når det var. Muligens i begynnelsen av 20-tallet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Bygget i bakgården, som er en del av sameiet, skal bygges om til små leiligheter, og det er i den anledning planlagt en felles takterrasse for hele sameiet.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Lokalet ble kjøpt som næringslokale i 1997, og det ble drevet som fysikalsk institutt frem til mai 2025.. Det har antagelig vært næringslokale i mange ti-år.

Lokalet var oppført som næringslokale, og sto oppført som næring i matrikkelen og Seksjoneringssetaten, og i grunnboken (tinglyst)

I februar 2024 ble jeg kontaktet av Plan og bygg, og ble gjort oppmerksom på at det ikke var søkt om bruksendring, og at lokalet var oppført som bolig hos dem.

Jeg måtte da søke bruksendring i PBE fra bolig til næring. Jeg ble bedt om å forta en brannteknisk tilstandsrapport, og satte da inn nytt brann-glass i inngangspartiet, og kasset inn ventilasjonskanaler med tre lag gips.

Etter en lang og kostbar prosess, valgte jeg å legge ned bedriften, og søke reseksjonering fra næring til bolig, som var det lovlige forhold.

Søknaden ble godkjent av Seksjoneringssetaten, og tinglyst av kartverket i desember 2025.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det ble utbedret 2020.



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ikke konflikter, men det skal være et sameie-møte 18. mars, i forbindelse med ombyggingen av bygningen i bakgården, hvor alle skal komme til enighet.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det ble ekstra kostnader på dreneringen rundt bygget.
Det er betalt 750.000 fordelt på alle seksjonene
Der har min seksjon har betalt 40.000.
Det ble en kostnad på 250.000 , hvor det ble det tatt opp lån, som betales ned på 6 år.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORMANNSGATA 13

Vedtatt i sameiermøte
den 4 september 2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Normannsgata 13 og har gårdsnummer 231 og bruksnummer 342 i Oslo kommune. Sameiet består av et bygg (oppført i 1878) og består av 7 boligseksjoner, 1 næringsseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av merparten av eierne. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av økonomiansvarlig. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av September. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når sameiet finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.¹

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

¹ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Styret i Sameit Normannsgata 13 er oss alle (dvs eierne) siden vi er et så lite sameie. Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Alle eiere og leietakere er pålagt at ha lest og signert ordensregler.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Agenda til årsmøte i Sameiet Normannsgata 13

25. mars 2025 kl. 19

Hos Siri, 3 etg. til høyre i Normannsgata 13

1. Årsberetning 2024 – vedlikehold og aktiviteter
 2. Gjennomgang av regnskap for 2024
 3. Seksjonen til Bente fra bolig til næring
 4. Status på seksjonen til Atle og Per
 5. Bakgård og levegg mot naboene
 6. Drenering - finansiering og tidslinje
 7. Fast økning i fellesutgifter
 8. Aktiviteter 2025
 9. Budsjett for 2025
 10. Valg av styremedlemmer
 11. Eventuelt
-

Sak #1. Årsberetning 2024 – vedlikehold og aktiviteter

I 2024 brukte styret mye kapasitet på å planlegge drenering. Da faglige råd sprikte og tilbudene så ganske forskjellige ut, innhentet styret hjelp fra Torgeir og Bendik. Styret har også vært inne i samtlige tre leiligheter i underetasjen og observert fukt og mugg. Mer om dette i sak #6.

Følgende tiltak og aktiviteter ble utført i 2024:

- 18. januar: Brannkontroll utført av Gowens. Ingen merknader.
- 13. mars: Befaring drenering (Admar)
- 19. mars: Befaring drenering (Norva24)
- 8. april: Befaring drenering (TT-Teknikk)
- 15. april: Befaring drenering (Topaas)
- 20. april: Befaring drenering (Skoglund maskin)
- 1. mai: Tetting av vepsebol i taket (utført av beboer Bendik som jobber for Høyden)
- 6. mai: Møte med utvidet arbeidsgruppe for drenering
- 6. mai: Befaring med Ocab (på vegne av If forsikring) i det gule bygget
- 9. mai: Befaring drenering (Steinbakken, Torgeir)
- 21. mai: Befaring på drenering (TT-Teknikk runde 2 med Torgeir)
- 15. juni: Landskapsarkitekt i bakgården for å gi råd til oppgradering.
- 24. juni: Byttet bank fra Nordea til DNB

- 12. juli: Møte med naboene i Hølandsgata 3 for å diskutere åpning mellom bakgårdene.
- 13. november: Rørlegger løsnet tett rør.
- 22. desember: Takplate fløy av. Satt tilbake 23. desember, samt fikset småting på taket.

Vi minner om at vi har [en digital mappe på Google Drive for sameiet](#), der avtaler og dokumenter knyttet til vedlikehold, økonomi, historikk, samt kontaktinfo til eiere og beboere blir lagret. Gi beskjed til styret om dere ikke har tilgang eller har spørsmål til dette.

Vi holdt dugnad i bakgården 19. mai og 16. oktober. Vi har blant annet kjøpt inn en putekasse, skrapet bort tagging og malt den gule veggen og avholdt en julegrantenning 1. desember.

Sak #2. Regnskap for 2024

Sameiet gikk i 2024 med et overskudd på 73 423,43 kr (mot 78 079,85 kr i 2023 og 94 516,00 kr i 2022). Dette til tross for en økning i fellesutgiftene i fjor. Nok en gang har faste utgifter økt, med over 19.000 kr. Variable utgifter inkl. egenandel på forsikring og rørlegger. Regnskap og transaksjonsoversikt for 2024 er blitt sendt av Siri i forkant og kan også finnes [her](#).

Votering for godkjenning av regnskap for 2024.

Sak #3. Seksjonen til Bente fra bolig til næring

Bente fikk en telefon fra Plan- og Bygningsetaten i sommer som hevdet at seksjonen hennes var oppført som bolig og ikke næring, til tross for at den har huset et fysioterapistudio siden før Bente kjøpte i 1995. I grunnboken er seksjonen oppført som næring, og hun har betalt skatt som næring registrert på adressen.

Det skal være en feilregistrering mellom etater som har ført til dette. Likefullt, ber PBE om at hun sender et vedtak fra sameiet om at vi godkjenner en omgjøring til næringsseksjon.

Votering for godkjenning av at seksjon 2 (H0101) skal brukes til næringsformål.

Sak #4. Status på seksjonen til Atle og Per

Den 4. april kom politiet overraskende til Normannsgata 13 for å brette opp døra til det gule annekset i bakgården. Leietaker Ronny var blitt meldt savnet og ble sørgelig nok funnet død. Politiet mener han hadde ligget død siden 21. mars.

Boligen måtte umiddelbart saneres, med fjerning av lukt, flekk på gulv, likfluer, lufting etc. Dette ble utført av firmaet Jestig 22. april og dekket av sameiets boligforsikring.

I tillegg hadde seksjonen lekkasjer fra taket som ikke var blitt tilstrekkelig håndtert eller meldt ifra om til eierne. Det ble innmeldt for sent til å dekkes av forsikringen. Per og Atle dekket takteking for å hindre forverring av skadene. Dette ble gjort i mai, og videre i januar 2025.

Seksjonen er nå utleid til rørleggerfirmaet Oslo Plumbing i ett år, i påvente av godkjenning fra kommunen til å bygge noe helt annet. Per og Atle har hyret inn en arkitekt som jobber med et oppdatert forslag til kommunen etter at første forslag ble avvist. De ønsker å bygge tre etasjer i et bygg vendt mot gaten, å skille ut bodene i et eget bygg innerst i bakgården, samt å legge til en felles takterrasse for sameiet på taket til bod-bygget. Se vedlagte skisser, som også ligger [her](#). Per vil gi mer informasjon på årsmøtet og vi vil åpne for spørsmål og diskusjon.

Sak #5. Bakgård og levegg mot naboene

Landskapsarkitekten i firmaet Morgendugg ble hyret noen timer i juni for å gi råd til oppgradering av bakgården med mål om å øke funksjonalitet (sykkel- og barnevogn-parkering), estetikk og bruk. Det ble samlet mange gode råd.

Et spørsmål som har dukket opp både med landskapsarkitekten og i forbindelse med et nytt bygg i bakgården, er skjebnen til leveggen mot Hølandsgata 3. Den er både svært høy, tett og ikke i stil med andre byggelementer. Den er ikke i tråd med dagens forskrifter, men det er uklart når den ble bygget (og om den derfor er lovlig), samt hvilken tomt den står på, selv om PBEs kart virker å peke mot at den står hos oss.

Landskapsarkitekten foreslo, om ikke riving, i alle fall en lavere spilevegg i tre, som gir litt luft og lys mot naboene og skjuler betongen nederst. Eventuelle endringer eller en fjerning av leveggen kan ha konsekvenser for planleggingen av det nye bygget og bør derfor avklares.

Torgeir og Madeleine hadde et møte 12. juli med beboere, inkludert styreleder, i Hølandsgata 3 om en mulig åpning eller endring i skilleveggen. Argumenter om brannsikkerhet falt gjennom. De ba oss fremvise at det er et pålegg fra brannvesenet for at det skal ha gyldighet. Slik vi forstod det, er de usikre på hva de ønsker og har det fint slik ting er nå. Én person var tydelig negativt innstilt, hovedsakelig begrunnet med at han har dyrt sportsutstyr i en ulåst bod, som ikke kan få dør pga. byantikvaren. Mer trafikk i bakgården er uønsket for ham. Han er ikke i styret, men beskrives som en kverulant de andre ikke ønsker å legge seg opp med.

Møtet konkluderte ikke. De andre skulle tenke over forslaget vårt, inkludert mulighetene for en lavere levegg med spiler i stedet for planker. En eventuelt felles takterrasse og det at vi trolig får en penere og hyggeligere bakgård med et nytt bygg kan muligens være en motiverende faktor for andre beboere i Hølandsgata 13 og et argument for å gjenoppta dialog.

Sak #6. Drenering - finansiering og tidslinje

Som beskrevet i årsberetningen har det vært krevende å komme frem til riktig teknisk løsning, og dermed endelig pris, for drenering av grunnmuren som skal beskytte mot fuktinntrenging. Styret og Torgeir har likevel konkludert med både løsning og firma ([TT-Teknikk](#)).

Prisen ble slik at sameiet ikke hadde nok på konto til å dekke den valgte løsningen til prisen som var blitt angitt i tilbudet. Styret v/Siri brukte mye tid på å innhente tilbud på lån.

Dessverre, var de fleste bankene ikke villige til å gi lån til et så lite sameie (for borettslag er dette enklere). Kun DNB svarte positivt. Bankbytte fra Nordea til DNB ble gjennomført i hovedsak pga. særdeles dårlige sparerenter hos Nordea. Like fullt fikk vi først lånetilbud etter bankbyttet, med rente på 8,6 %. Som dere vet, bestemte vi derfor å innhente manglende beløp gjennom en ekstraordinær innbetaling.

Med grønt lys fra oss gikk entreprenøren i gang med kabelpåvisning under asfalten der det skulle graves. Der ble det påvist en høyspentledning, som innebar en ekstra kostnad på anslagsvis 70.000 – 150.000 kr, avhengig av hvordan den ligger og om kommunen beslutter at det må hyres inn en ekstern sikkerhetsansvarlig under arbeidene. Dette tilsvarer en total kostnad på opp mot 750.000 kr. Styret besluttet da å utsette dreneringen til etter årsmøtet, fortrinnsvis i mai, for å diskutere om og hvordan vi eventuelt kan være i stand til å finansiere arbeidene.

Seksjonseiere tilsvarende 63% i eierbrøk valgte å betale ekstrabeløpet umiddelbart som enkeltbetaling. En seksjonseier har uttalt at hen ikke har særlig mulighet til ekstra innbetalinger. Selv med delbetaling er dette vanskelig. To andre seksjonseiere ønsket å betale med delbetaling over 6 måneder, mens én seksjonseier ikke har uttalt seg. Slik styret ser det, vil en liten andel som ikke klarer å betale umiddelbart kunne midlertidig dekkes inn av resterende eiere mot saktere nedbetaling, eventuelt tjenester for sameiet som trappevask el.l. Dreneringen er nødvendig for å hindre degradering av bygget og vi har en vedlikeholdsplikt. Dette vil trolig være en billigere løsning for alle enn et lån med 8,6 % rente. Men dette avhenger av at en stor nok eierbrøk kan betale inn kostnaden innen dreneringer er fullført og at byrden for disse seksjonseierne ikke blir uforholdsmessig.

For referanse. Beløp ved innbetalinger fra seksjonene (420 kNOK dekket fra egenkapital):

Seksjon	Eier	Andel	Beløp skyldig
Seksjon 1	Torgeir	19,20%	63 360
Seksjon 2	Bente	12,40%	40 920
Seksjon 3	Madeleine og Tevje	11%	36 300
Seksjon 4	Agnes	8,60%	28 380
Seksjon 5	Siri	10,50%	34 650
Seksjon 6	Atle og Per	22,60%	74 580
Seksjon 7	Martha og Bendik	8,20%	27 060
Seksjon 8	Kerstin	7,50%	24 750
Totalt		100%	330 000

For referanse. Månedsgjebyr ved opptak av lån (420 kNOK dekket fra egenkapital):

Annuitetslån over 3 år Nominell rente: 8,60 % Antatt effektiv rente: 9 %

Her regnes et lån for å dekke resterende 330 000 NOK som ikke tas fra egenkapital. Årlig innbetaling vil ligge på 119 604 NOK, med termingebyr på 9 967 NOK. Det ville koste følgende for hver seksjon:

Seksjon	Eier	Andel	Anslag månedlig beløp
Seksjon 1	Torgeir	19,20%	1 914
Seksjon 2	Bente	12,40%	1 236
Seksjon 3	Madeleine og Tevje	11%	1 096
Seksjon 4	Agnes	8,60%	857
Seksjon 5	Siri	10,50%	1 047
Seksjon 6	Atle og Per	22,60%	2 253
Seksjon 7	Martha og Bendik	8,20%	817
Seksjon 8	Kerstin	7,50%	748
Totalt		100%	9 967

Sak #6. Fast økning i fellesutgifter

Fjorårets økning i fellesutgifter har ikke holdt tritt med økningene i kostnader. Dreneringen vil ta et betydelig innhugg i egenkapitalen. I tillegg, som diskutert på fjorårets årsmøte, bør både fasade og muligens tak pusses opp om noen år. Styret foreslår derfor en årlig prosentvis økning i felleskostnadene fra 1. januar hvert år på 5 %.

Votering for godkjenning av en årlig økning på 5% i fellesutgiftene den 1. januar.

Sak #7. Andre aktiviteter for 2025

Dugnad planlegges som vanlig i mai og oktober/november.

Drenering og oppfølging av byggeprosjektet til Per og Atle vil kreve oppmerksomhet fra styret.

Styret er åpent for forslag.

Sak #8. Budsjett for 2025

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Forklaring /prisdiff 2023-2024
Inntekter			Beløp er rundet opp til nærmeste kr. 10,-
Fellesutgifter totalt (korrigert for tidlig/sene innbetalinger)	343 554,30	363 300	Økning felleskostnader
Innskuddsrenter	678,96	700	
Ekstra innbetaling fra seksjonseiere	0	270 000	Lagt på kr. 100 000 pga økte kostnader
Overføring fra plasseringskonto	0	420 000	
Totalt inntekter	344 233,26	1 054 000	
Kostnader			
Faste kostnader			
Innkrevingssetaten (kommunale avgifter)	67 326,62	78 100	16 % prisoppgang

If Skadeforsikring (byggningsforsikring)	141 263	152 650	8 % prisoppgang
Pelias Norsk Skadedyrkontroll	6 889,31	6 890	
Rørleggersentralen, bedriftsavtale	3 284	3 290	
Gowens AS (brannsikring) årskontroll	8 687,50	8 690	
Addsecure (brannsikring)	1 290	1 360	5 % prisoppgang
Pris regnskap nettbank		1 200	Regnskapssystem i DNB nettbank
Omkostninger nettbank, totalt	1 763,40	400	Prisnedgang (bytte av bank)
Sum faste kostnader	230 503,83	252 580	
Variable kostnader			
Strøm/nettleie totalt	5 617,43	7 640	36 % prisoppgang
Gowens AS (brannsikring) - kontroll boenheter og pulverapparat	2 900	2 900	
Rørleggersentralen - tett rør i bygget / andre kostnader rørlegger/EL	7 639	10 000	
Morgendugg AS (2024: arkitekttjenester. 2023: tretrimming)	6 469	0	Ikke behov
Planter og utstyr til bakgård/fellesområder	6 480,57	3 000	Div. Kostnader. Ikke nødvendig i 2025.
Utbetaling til Torgeir, egenandel forsikring	10 000	0	
Juletre og julepynt	1 200	1 200	
Drenering	0	700 000	
Sum variable kostnader	40 306,00	724 740	
Totalt kostnader	270 809,83	977 320	
Overskudd (inntekter minus kostnader)	73 423,43	76 680	

Votering for godkjenning av budsjett for 2025.

Sak #9. Valg av styremedlemmer

Nåværende styre (Madeleine Mowinckel og Siri Nesse) ønsker en utvidelse av styret for å fordele oppgaver på flere. Ansvarsområder kan være

- Økonomi
- Ansvar for forsikringssaker (herunder oppfølging med seksjonseiere og forsikring)
- Organisering av dugnad, trappevask og sosialt
- Ansvar for fremgang på vedlikeholdsprosjekter, eventuelt kun teknisk støtte

Per har sagt seg villig til å bidra. Andre også hjertelig velkomne til å melde seg. Madeleine og Siri kan fortsette, men ikke under nåværende form med kun to styremedlemmer.

Votering for godkjenning av nytt styre.

Bente Hilmen Blankson
Kleivveien 69
1356 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202450394 - 4
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Sandra Strandberg Sørgård

Dato: 08.05.2024

Du må rette det ulovlige forholdet innen 1. september 2024 – vedtak om tvangsmulkt – Normannsgata 13

Plan- og bygningsetaten viser til varselet vi sendte deg 23. februar 2024. Vi har vurdert de nye opplysningene du sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken.

Vi beklager sen respons på din redegjørelse.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Stanse bruken

I redegjørelsen viser du til at du har drevet Galgeberg fysikalske i 29 år. Om du kan dokumentere at det branntekniske er ivaretatt i seksjonen, vil vi ikke kreve at bruken stanses til det foreligger en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i en byggesak. Det betyr at du allikevel må søke om en bruksendring.

Retting

Vi pålegger deg å tilbakeføre lokalet slik at det samsvarer med den siste lovlige situasjonen. Det vil si at seksjonen må tilbakeføres til bolig. I dag brukes seksjonen til fysioterapi

Fristen for å rette det ulovlige forholdet er 1. september 2024.

Tvangsmulkt

Du må betale en engangsmulkt på kr 50 000,- 2. september 2024 dersom seksjonen ikke er tilbakeført innen fristen.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Løpende mulkt er på kr 1000,- per dag fra og med 2. september 2024 dersom seksjonen ikke er tilbakeført innen fristen. Ved fastsettelsen av størrelsen på tvangsmulktene har vi lagt vår ordinære praksis for sammenlignbare saker til grunn.

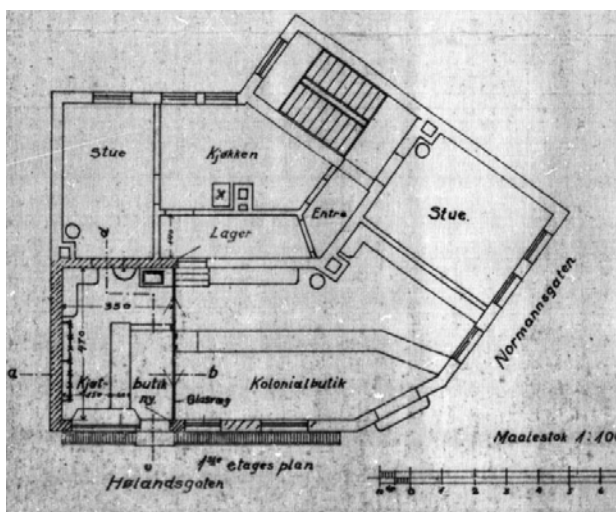
Begrunnelse for vedtaket

Plan- og bygningsetaten mottok 24. desember 2023 et anonymt varsel om mulig manglende brukstillatelse for fysioterapi på flere adresser, deriblant denne adressen. Du skriver i redegjørelsen vi mottok at du har drevet Galgeberg fysikalske i 29 år og at seksjon 2 er registret som næring.

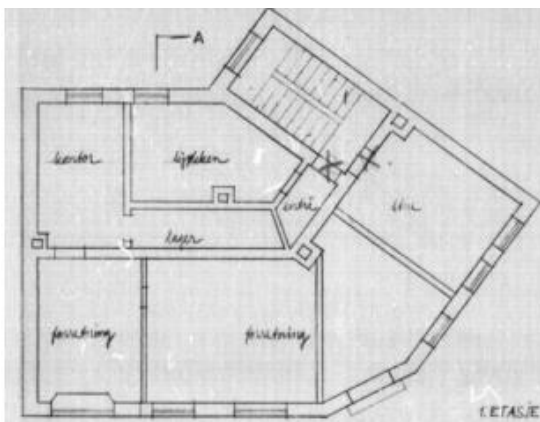
Du har lagt ved informasjon fra matrikkelen og informasjon fra grunnboken, som viser at seksjon 2 er seksjonert til næring. Eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er to ulike lovverk, som tidligere ikke «snakket sammen». I dag vil det ikke være mulig å seksjonere et lokale/leilighet til næring om lokalet ikke er godkjent til næring etter plan- og bygningsloven.

Vi har vurdert de nye opplysningene dere har sendt oss, men vi har ikke funnet grunn til å endre vurderingen vår.

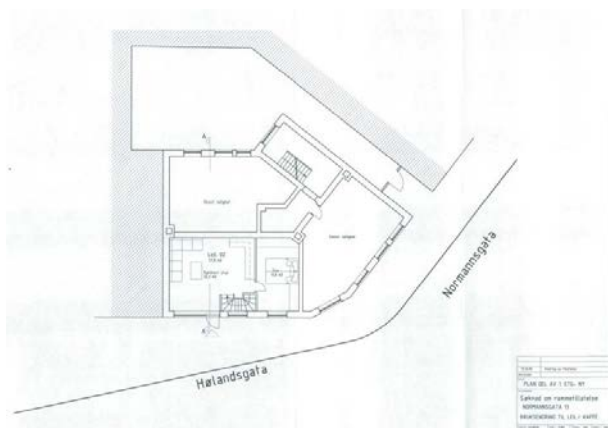
Plantegning fra byggesak 193000511, er seksjon 2 godkjent til bolig (se plantegning under).



I en byggesak fra 1987 med saksnummer 198751523, kan det se ut til at deler av seksjon 2 er omgjort til kontor (se plantegning under).



I byggesak 200510560- Bruksendring fra forretning til bevertningssted samt lager til to leiligheter, viser at seksjonen er godkjent til bolig (se plantegning under).



Du må derfor søke om en bruksendring etter plan og bygningsloven § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav d. Forholdet er i dag ulovlig.

Hvordan kan du unngå tvangsmulkt?

Retter dere det ulovlige forholdet, slipper du å betale tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måte:

Bruken av leilighet til Galgeberg fysioterapi må stanse snarest og senest innen **1. september 2024**. Du må sende inn skriftlig bekreftelse på at bruken har opphørt. Om du sender oss dokumentasjon på at det branntekniske er ivaretatt, trenger du ikke opphøre bruken.

Du skal gi beskjed til Plan- og bygningsetaten når seksjonen er tilbakeført og bruken har stanset. Send dokumentasjonen med foto til postmottak@pbe.oslo.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent i ettertid

Du eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen 1. september 2024. Om du trenger hjelp av en ansvarlig søker, er avhengig av hvilket arbeid som er utført. Hvis du er i tvil om saken kan sendes inn av deg eller om den må sendes inn av en ansvarlig søker, kan du sende den inn selv. Dersom byggesaksbehandler vurderer at det er behov for ansvarlig søker i saken, vil du få beskjed om dette i et brev fra oss.

Dersom vi tar søknaden til behandling, venter vi med å følge opp pålegget vårt om retting inntil vi har behandlet ferdig søknaden.

Godkjenner vi søknaden, avslutter vi ikke ulovlighetsoppfølgingen før vi har gitt brukstillatelse/ferdigattest. Det betyr at vi vil vurdere å pålegge deg å ferdigstille byggesaken innen rimelig tid etter at dere har fått tillatelse.

Avslår vi søknaden, vil ny frist for retting være seks uker etter det endelige vedtaket i byggesaken. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med seks uker etter det endelige vedtaket.

Avviser vi søknaden, gjelder fortsatt fristen i dette pålegget. Det betyr at tvangsmulkt løper fra og med fristen i pålegget.

Se veilederen for hvordan søke om ulovlige arbeider i ettertid på vår nettside. Du kan også få veiledning på telefon 23 49 10 00.

Hva skjer hvis du ikke retter forholdet?

Dersom du ikke retter forholdet eller sender inn en komplett søknad innen fristen, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over.

Pålegget om retting kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom det ulovlige forholdet ikke rettes. Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom?

Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen, er i henhold til plan- og bygningsloven og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Om fristutsettelse

Vi har i dette vedtaket gitt det vi mener er en rimelig frist for å rette forholdet eller eventuelt finne en ansvarlig søker som kan sende oss en byggesøknad. Dersom du ikke kan rette forholdet innen fristen, må dere be om utsettelse i god tid før den går ut. Vi utsetter ikke frister hvis ikke det er gode grunner for det.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker etter at dere har mottatt dette brevet. Dette gjelder også dersom du sender inn søknad. Se våre nettsider

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/> for mer informasjon.

Hvis du klager på vedtaket, og Statsforvalteren opprettholder vedtaket vårt om pålegg, vil **ny frist for retting være seks uker etter Statsforvalterens vedtaksdato**. Dette gjelder **ikke** for stans av bruk. Du må derfor bekrefte at dere har stanset bruken innenfor fristen i pålegget selv om dere sender inn klage. I dette tilfelle, sende oss dokumentasjon på at det branntekniske er ivarettatt.

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovligheten av vedtaket eller krav om erstatning, må dere ha prøvet klageadgangen (jf. forvaltningsloven § 27 b). Det vil si at du må ha klaget på vedtaket før klagefristen går ut, og klagen må være behandlet av klageinstansen.

Hvis det går mer enn 6 måneder fra du først klaget, og det ikke skyldes forsømmelse fra deres side at klageinstansen ikke har tatt en avgjørelse, kan du allikevel gå til søksmål selv om det ikke foreligger en avgjørelse fra klageinstansen.

Anvendt regelverk

- Deres plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav d.
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å gi dere pålegg om å rette det ulovlige forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5, jf. § 32-10
- Plan- og bygningsetatens adgang til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Plan- og bygningsetatens adgang til å tinglyse pålegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3 fjerde ledd.
- Deres rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Følg saken på Saksinnsyn

Du kan følge med på saken deres i Saksinnsyn på våre nettsider

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Har du spørsmål?

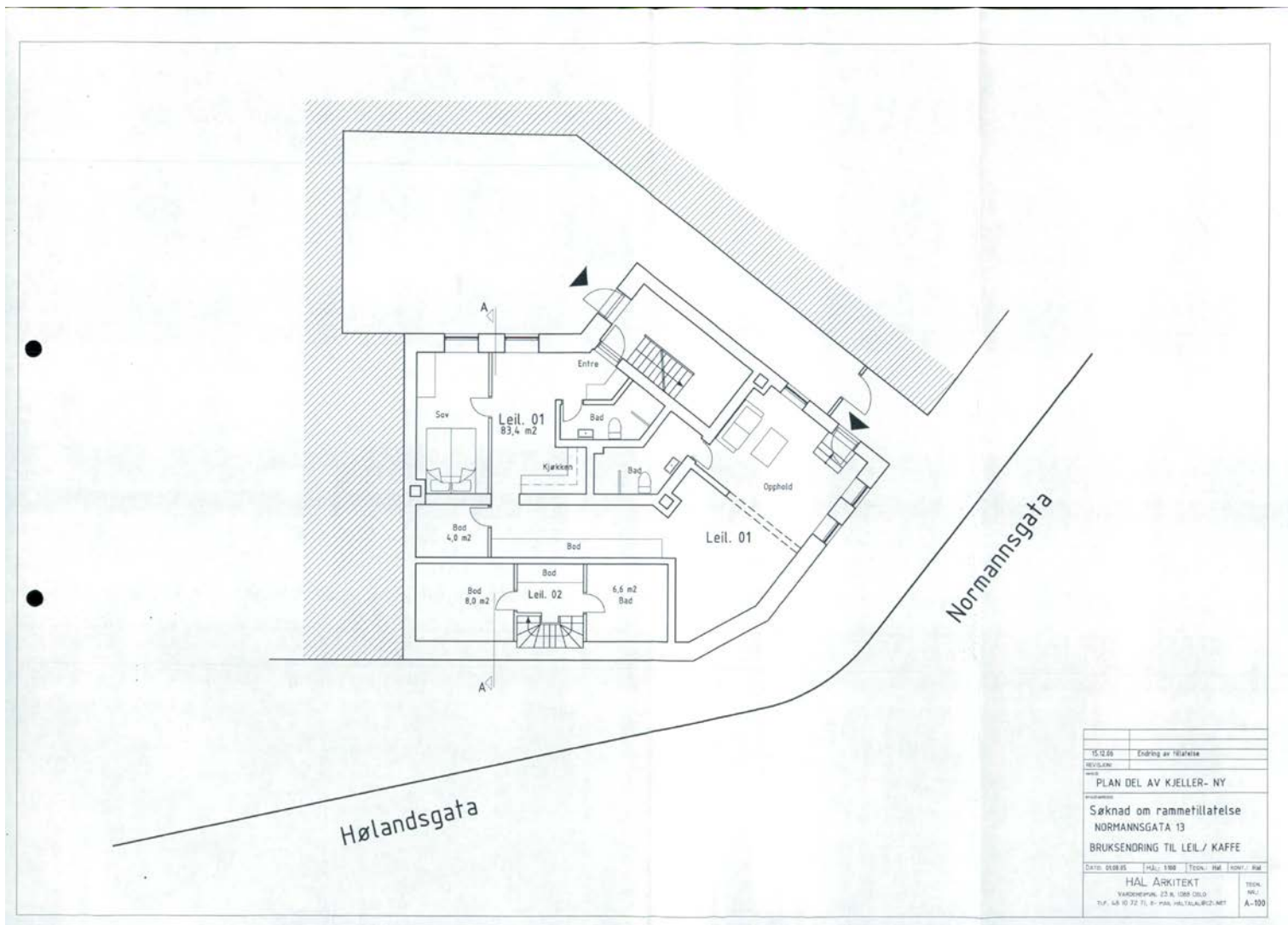
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Sandra Strandberg Sørgård - saksbehandler

Karin Remark Engebretsen - seksjonsleder

seksjon ulovlighetsoppfølging

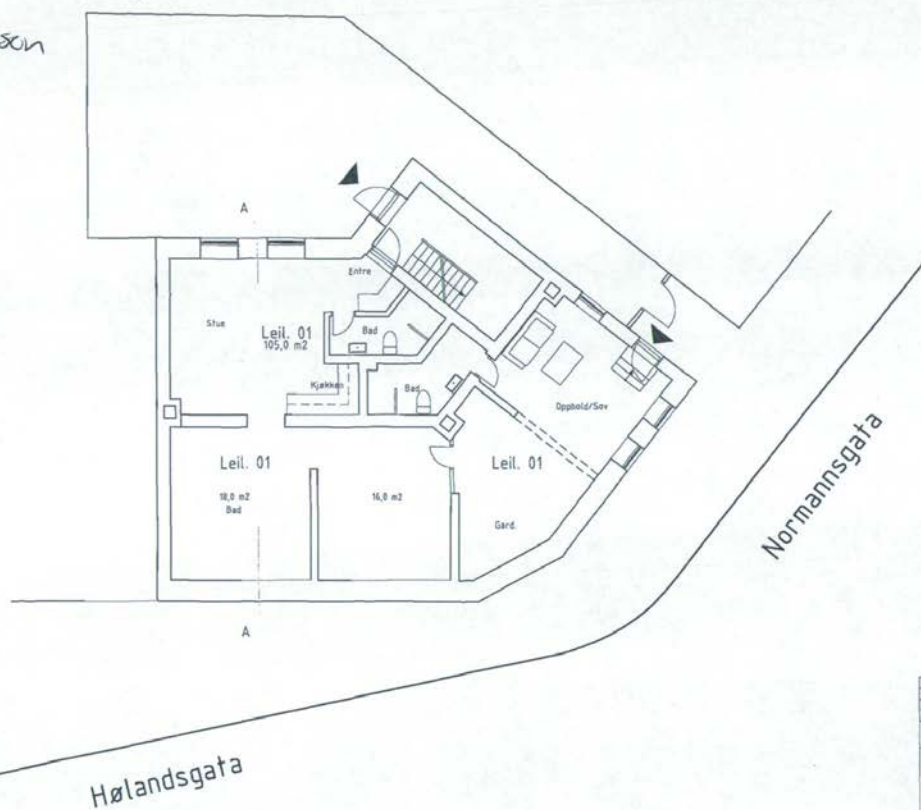


15.12.08	Endring av tilretteleggelse
REVISJON	
PLAN DEL AV KJELLER- NY	
Søknad om rammetillatelse	
NORMANNSGATA 13	
BRUKSENDRING TIL LEIL./ KAFFE	
DATUM: 08.08.05	HÅL: 100
HAL ARKITEKT	TEK. 100
VÅRSTRETE 23 A, 065 060	100
Tlf. +47 9 72 71 11	HAL/AL/BJ/2-MET
	A-100

28/1-09

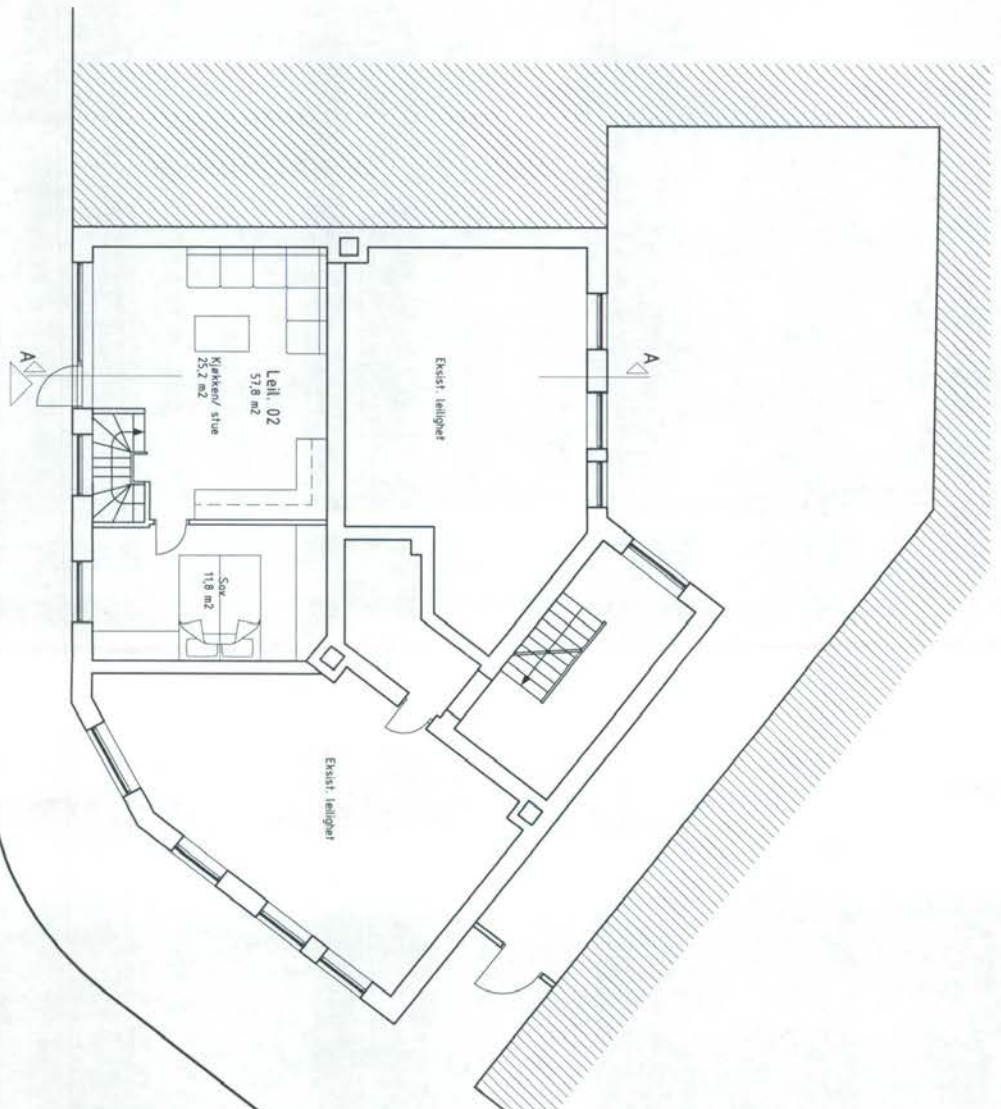
På vegne av sameiet
godkjenner vi endringene.

Bente Blomhøi
formann.



15.01.09	Endring endring av plan løsning
15.12.08	Endring av tilretteleggelse
15.01.09	
PLAN DEL AV KJELLER- NY	
Søknad om rammetillatelse	
NORMANNSGATA 13	
BRUKSENDRING TIL LEIL/ KAFFE	
PROJ. 10.01.09	PROJ. 10.01.09
PROJ. 10.01.09	PROJ. 10.01.09
HAL ARKITEKT	
Hølandsgata 27, 0150 Oslo	
1:100	
A-100	

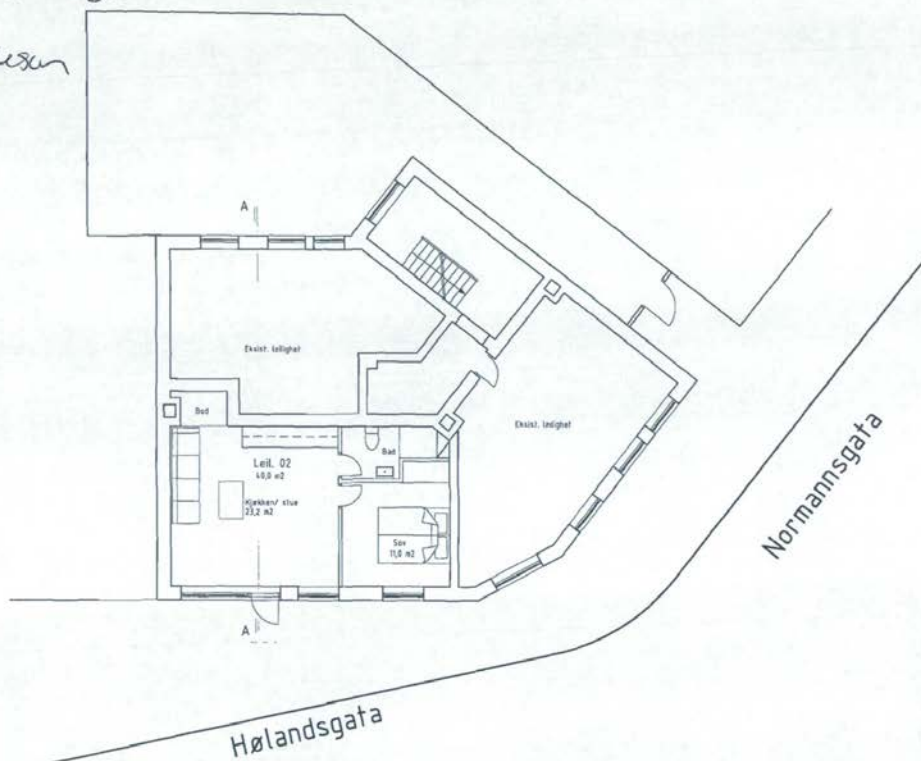
Hølandsgata



28/1-09.

På vegne av sameiet
godkjennes endringer.

Bente Blanken
formann

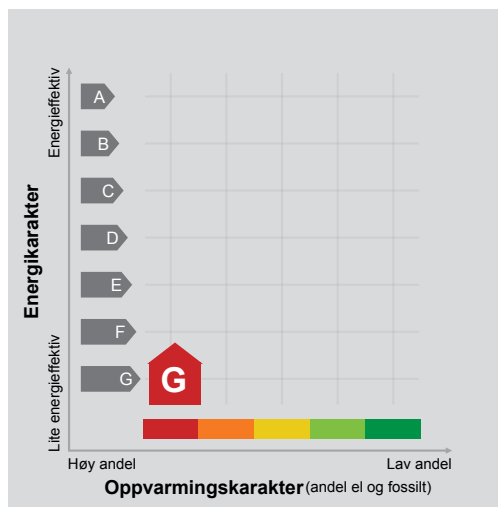


15.01.09	Kilde: endring av plan (seiling)
16.12.08	Endring av tilstand
PLAN DEL AV 1. ETG- NY	
Søknad om rammetillatelse	
NORMANNSGATA 13	
BRUKSENDRING TIL LEIL./ KAFFE	
2019-01-09	15.01.09 1. etg. del 1. etg. del
HAL ARKITEKT	
Kilde: endring av plan (seiling)	
15.01.09 1. etg. del 1. etg. del	
A-101	

ENERGIATTEST



Adresse	Normannsgata 13
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	342
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80595093
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-151830
Dato	06.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Normannsgata 13 - Nabolaget Kampen - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

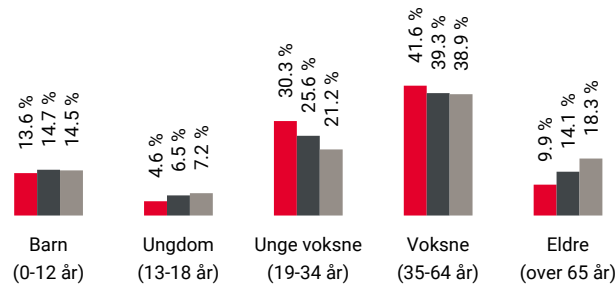
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Jordal	1 min
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



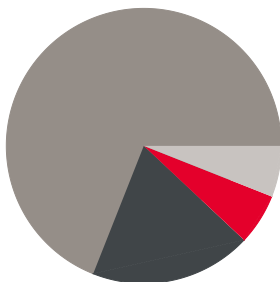
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Jordalhallen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Jordal ballbane og skatepark	3 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.3 km	
🏊 SATS Kampen	8 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 min	🚶

Boligmasse



- 6% enebolig
- 19% rekkehus
- 69% blokk
- 6% annet

«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

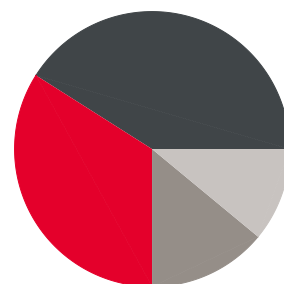
9 min 🚶



Boots apotek Tøyen

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



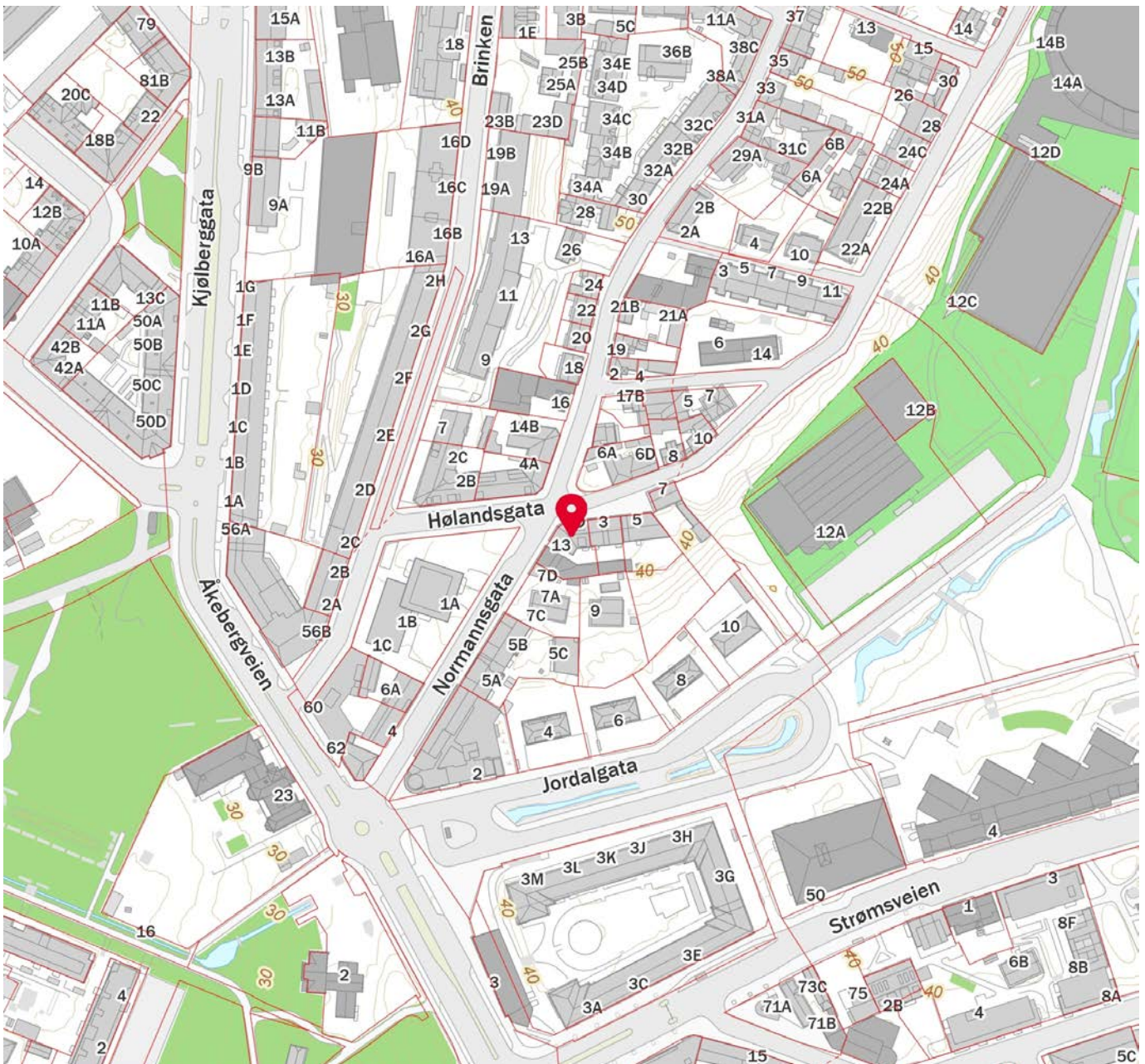
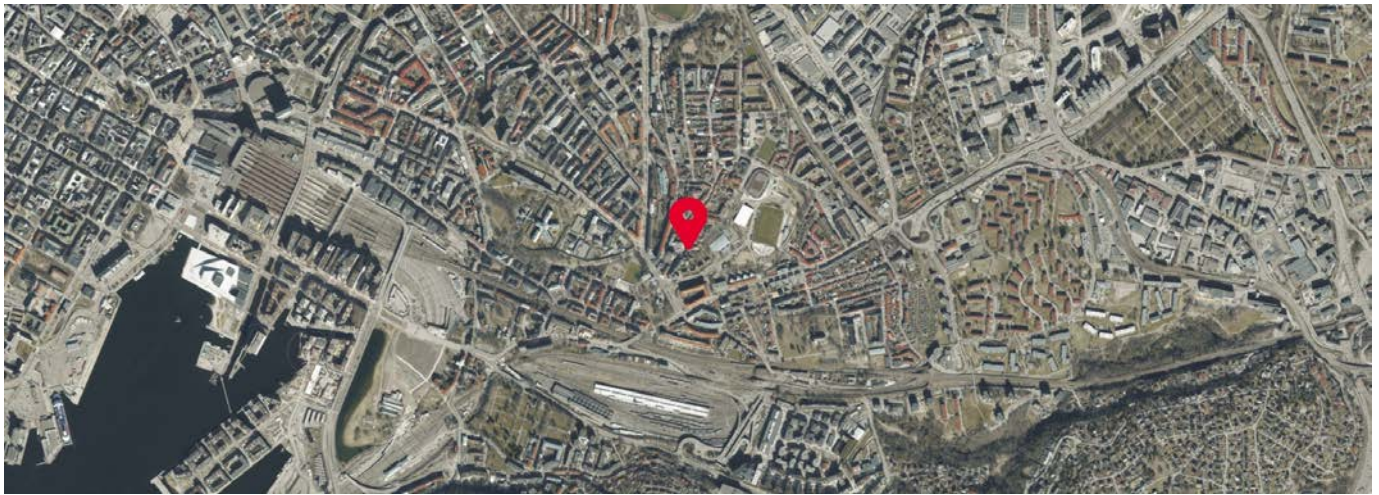
0%

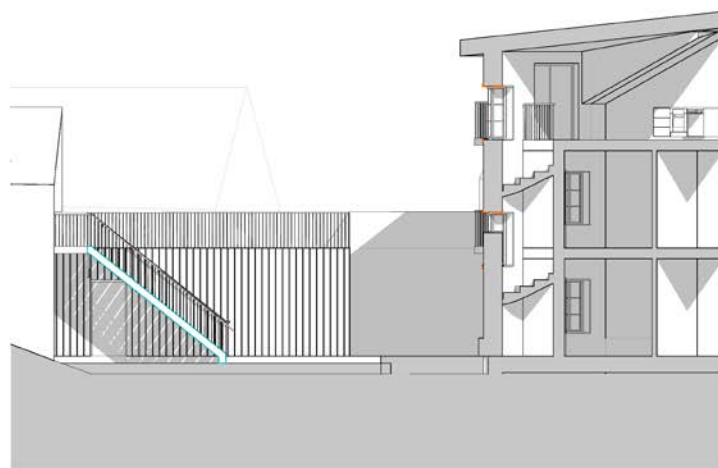
56%

- Kampen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Fasade Uthus Nord

1:100

Foreløpige skisser
27.06.2025

Noter
Ved underskættelser mellem PDF- og DWG-format af tegningen, er det den siste revisionen af PDF-format som er gældende.
Tegningen er udfærdiget for sikring om nemmelighed eller evt. tross sikring. Link af salendstegninger i forbindelse med salgsprospekt, bygning, produktion af bygnings- og konstruktionsmateriale, bestilling etc. sker på Båkehaven og anvendes uafhængigt af andre.

[illegible][illegible]

Normannsgata 13
Ongjevelser



Reggeland & Kjørstad AS, Post
Hovland 13, 0275 Oslo
tel: +47 22 12 16 00
h.k@fark.no - www.fark.no

POST

TV	18.12.20
----	----------

23136

Fasader
Fasader

Nord Uthus

A0-22-01

	100
--	-----

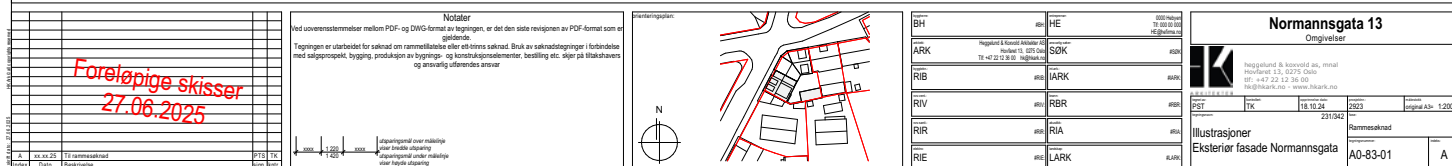


--	--



A0-22-02	
----------	--





[illegible]

BH	HE	4202 Melrose Tel. 888 361 5533 info@hebrew.com
ARK	SÖK	8328
RIB	LARK	8436
RIV	RBR	8528
RIR	RIA	8534
RIE	LARK	8630

97

Plan og bygningsetaten
Oslo Kommune,
Vahls gate 1
0187 Oslo

Oslo xx.xx.2025

Redegjørelse

Normannsgata 13, 0655 Oslo, Gnr./ Bnr. – 231/342
KulturminneID: 163725-2 og 163725-3

På vegne av tiltakshavere:

Per Fjære
Atle Nilsen

Regulering og forskrifter

Eiendommen hører innunder reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977 som er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – smart, trygg og grønn).

Formålet med søknaden

Tiltakshaver ønsker å forbedre dagens situasjon ved å etablere boliger og forbedre uteoppholdsareal for tomtens nåværende og nye beboere.

Formålsgrenser og regulert høyde:

Tiltaket forholder seg til reguleringsbestemmelsene vedrørende formålsgrense og overskrider ikke regulert bygningshøyde.

Områdets karakter, og analyse

Dagens bygning ligger plassert i området sydlige Kampen med nærmeste bebyggelse i varierende stil fra flere epoker. Nærmeste nabo på samme tomt er fra sent 1800/tidlig 1900-tallet og nabobygning over gata ble bygget i rundt 1960. Områdets hovedkarakter er preget av eldre tre- og mursteinsbebyggelse i 1-3 etasjer samt tidlig 1900-talls leiligheter opp mot 5 etasjer med noen unntak av mer moderne arkitektur.

Tomten

Tomten areal er på 384 m². Den ligger i hellende terreng med fall mot syd-vest og den grenser til andre bebygde tomter.

Eksisterende hus

Tomten inneholder i dag flere typer bygninger. Hovedbygget er en gammelbygård fra sent 1800/tidlig 1900-tallet og sidebygningen fra 1915 til 1988. Tiltaket gjelder sidebygningen.

Det er en variert løsning som er preget av tidligere ombygginger. I 1915 ble det søkt om å oppføre et vognskur med mulighet for utsalg av ved og kull. Dette bestod av en søyle/bjelke- konstruksjon. Basert på dagens bilder og visuelle undersøkelser ser det ut til at det bare er deler av konstruksjonen som står igjen.



Bilde 1: Gatesituasjon, foto: Google maps.

I 1955 ble det bygget et uthus i bakgården hvor det tilsynelatende tidligere hadde stått et bygg som hadde blitt revet ved en misforståelse. Støttemur ble revet og bygget opp igjen for å sikre skråningen til nabotomten, og det ble bygget opp et nytt uthus som erstatning for det som ble revet.

I 1988 ble det gjort med omfattende arbeid og store deler av bygget ble revet på nytt samt deler av frontbygget, se situasjonsplan for å se skillet. Det ble da søkt om å bygge cellekontorer, med vinduer og eksterne dører til hvert kontor og tilgang fra bakgård. Dette står på tomten i dag. Bygget innehar et te-kjøkken, et toalett og ellers disponible rom som på et ukjent tidspunkt har blitt koblet sammen med frontbygget.

Eksisterende ytre bygningsdel, tilknyttet Normannsgata, har ingen offentlige tilgjengelig omsøkte endringer fra opprinnelig plan og fasadeløsning, men det er tidligere innført en sidedør samt stengt av deler av fasaden mot gata for bodareal til nabobygg på samme tomt. Fasaden mot gata består i dag av stående og liggende trekledning i en varm gul tone med mørk grønne detaljer rundt vindu og dør. Fasaden i tomtens bakgård har liggende kledning i tilsvarende farge som gatefasaden, men med hvit detaljering for vinduer samt hvite dører til de tidligere cellekontorene.



Bilde 2: Bakgård retning gate, bygg fra 1988/89, dato: 21.10.24



Bilde 3: Bakgård, Bygg fra 1988/89, dato: 21.10.24



Foto 4: Bakgård, møtet mellom eksisterende bygninger.
Foto 5: Fasade eksisterende Normannsgata 13



Riving

I forbindelse med bygging vil eksisterende sidebygning bli revet. Dette innebærer frontbygg fra 1915 og bakenforliggende bygg fra 1988/89.

Nytt forslag

Det nye gatebygget etableres delvis innenfor fotavtrykket til eksisterende bygning og delvis utenfor, ved at portrommet overbygges, og henvender seg mot gaten. Den består av 4 stk leiligheter fordelt ut over 2 etasjer og et loft, med oppholdsrom vendt både ut og inn mot bakgård. For å oppfylle krav til dagslys for boenhet i 1 etasje blir det et opphold mellom hovedbygget og bakgårdsbygget, som også tilrettelegger for egen privat uteplass til enheten.

Etasje 1:

1.etasje består av en 2-roms tilgjengelig boenhet med soverom vendt mot bakgård, og oppholdsrom med kjøkken vendt mot gata.

Etasje 2:

Det blir etablert 2 stk 2-roms boenheter i 2 etasje, hvor begge soverommene vender mot bakgården. Inngangen til loftsetasjen ligger i 2 etasje.

Loft:

Loftsleilighetens oppholdsrom vender mot bakgården, og for å oppnå økt romhøyde og kvalitet er det lagt inn takoppløft. Oppløftet mot bakgården går opp til mønet og slipper inn dagslys fra sør-øst. Mot gaten er det to mindre oppløft som er trukket inn og møter taket nedenfor mønet for å ikke fremstå ruvende.

Bakgården:

Bakgårdsbygget bygges med samme karakter og materiale som hovedbygget og det etableres boder for nytt boligbygg, samt erstatningsareal til eksisterende bygård.

Oppholdet mellom hovedbygget og bakgårdsbygget blir delvis innlemmet til privat uteplass, men resterende areal, en del av bakgården og dermed fellesareal for alle beboere i begge bygninger.

På taket av bakgårdsbygget etableres en takterrasse til felles bruk for alle beboere på eiendommen.

Fasade

Fasaden i nord vil bygges inntil eksisterende Normannsgata 13 sin brannvegg. Høyden er begrenset til undersiden av bygårdens øvre etasjes vindusbrett slik at man legger til rette for en fortsettelse av gode dagslysforhold i enheten. I 1 og 2 etasje vil veggen medføre at eksisterende nabobyggs vinduer i trappeoppgang må tettes.

Fasaden i vest, som vender mot gata, er delvis trukket inn over portrommet for ikke å fremstå som en del av hovedvolumet og gi rom for en mer sluttet form med sterkere tilknytning til områdets karakter. Taket på denne siden holdes todelt slik at bygget fremstår som et hovedvolum og et mindre volum.

Den sydlige fasaden blir i mur og fungerer som brannvegg med mulighet for et gavlvindu for tilførsel av sydlig lys til loftsrommet. Vestlig fasade, gatefasaden, er utformet for å ivareta områdets egen karakter med trekledning. Vinduenes form henviser til eksisterende vindustyper i området og porten henter også inspirasjon fra det eksisterende området.

Den østlige fasadeformen har samme materialitet som vestlig fasade, med en dør til uteplass i 1. etg og balkong for 2. og loftsetasjen, samt en litt annerledes vindusfordeling grunnet trappeoppgangen.

Bakgårdsbygget bygges med samme karakter og materiale som hovedbygget.

Energi

Tekniske krav iht TEK 17 overholdes i alle bygningsdeler.

Solforhold

Tiltaket berører nabohusene minimalt når det gjelder sol og skyggeforhold. Tiltakets plassering, høyde og volumoppbygging ivaretar sol, skygge og siktlinjer på en god måte og sørger for videre sol og utsyn for øverste enhet i nabobygg som har vinduer på gavlvegg. Resterende vinduer på gavlvegg tilhører trapperom og tetting av disse vil ikke påvirke lysforhold på innsiden av eksisterende boenheter.

Grønt uteareal

Tiltaket legger til rette for økt uteareal i bakgård som gir større muligheter for bl.a. vegetasjon.

Uttalelser fra andre offentlige myndigheter

Byantikvaren gav 15.04.25 en forhåndsuttalelse for prosjektet. Se vedlegg xxx.

Avsluttende bemerkninger

HK arkitekter
Pia Tangen Straumsnes &
Tore Koxvold

IF BYGNINGSSJEKK

for

Sameie Normannsgata 13

I samarbeid med



If Bygningssjekk

If Bygningssjekk er en analyse av tilstanden i bygget du er en del av. Som forsikringskunde hos If blir du tilbudt en slik analyse for å enklere kunne planlegge vedlikehold og dermed også forebygge skader. Det er alltid bedre å vite. If Bygningssjekk er et frivillig og gratis tilbud for deg som er If-kunde. Som en del av husforsikringen din, kan du gjennomføre bygningssjekken hver 5. år om du selv ønsker det.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre bygningssjekken. Med en fagmanns blikk får du informasjon om så å si hele byggets tilstand. Fagmannen gir deg også underveis i befaringen gode tips og råd om forebyggende vedlikehold, og utbedringer av eventuelle skader som er oppstått. Tilbakemeldingen får du av nøytrale eksperter, som er opptatt av å snakke et språk du skjønner!

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: desember 2028

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Tilstandsanalysen er basert på observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder, slitasje, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer ligger til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at tilstandskategorien «Aktksomhet som kan kreve tiltak» ikke alltid handler om at vi har funnet skader eller feil hos deg, men at det også kan handle om at en bygningsdel har oppnådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Enkelt fortalt: Her anbefaler vi deg å kanskje begynne å sette av litt penger til en fremtidig oppgradering.

Nedenfor finner du noen symbolforklaringer med farger (trafikklysprinsippet) som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, og hva vi anbefaler deg å utbedre omgående.

Er bygningsmassen i borettslaget/sameiet gammel, vil dette naturlig nok ofte føre med seg noe slitasje som nye bygninger ikke har. Dette trenger ikke nødvendigvis å være noe å uroe seg for - slitasje er helt naturlig. Slik slitasje finner du gjerne i rapporten under kategorien «Aktksomhet som kan kreve tiltak».

Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene som står i rapporten og lage en vedlikeholdsplan. Tilstandsanalysen er utført av en nøytral bygningseksperter, og har ingen betydning for forsikringen din!

Bygningssjekken er stikkordbasert. Mye av den utfyllende informasjonen om tilstanden og gode råd og tips, er også basert på samtalen med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig informasjon, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Derfor anbefaler vi at eieren av bygningen i størst mulig grad er med på befaringen og går runden sammen med bygningseksperter fra Anticimex.

I rapporten vil du finne opplistet alle bygningsselementene som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden (tiltak ikke nød vendig) har symbolforklaringen grønn farge med tegnet + i seg.

Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike symboltegn ut i fra alvorlighetsgrad. Du får alltid en beskrivelse av slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

SYMBOLFORKLARING



TILTAK IKKE NØDVENDIG



AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales å utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsatt for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist



ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.



IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

Av erfaring skadeutsatte steder, der det ikke er tilkomstmulighet. Eksempelvis kryperom, loft uten tilkomst, avstengte rom, snø på yttertaket og lignende. Benevnelse TG IU vil bli brukt i de tilfeller elementer ikke er undersøkt.



INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



*Kostnadsfritt
for If-kunder
med super-
forsikring*

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

Ring oss på 21 02 49 94
mandag - fredag mellom 08.00 - 16.00

Har du bilder av situasjonen?

Du kan også sende oss en mail på: boligteknisk@anticimex.no

Gode
tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV

Våren

- ✓ Rens takrenner og sluk, slik at du får rask avrenning
- ✓ Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader. Snøsmelting kan forårsake mye vann
 - Sjekk loftet for fukt og lekkasjemerker
- ✓ Sjekk taktekningen, renner og nedløp for eventuelle skader etter snø og is
- ✓

Sommer

- ✓ Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- ✓ Sjekk for råte og korrosjonssymptomer
- ✓ Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
 - Sjekk/rens/skift filter på ventilasjonsanlegget
- ✓

Høst

- ✓ Rens takrenner og sluk (også terrasser og balkonger)
- ✓ Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader, nedbør kan forårsake mye vann
 - Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- ✓ Steng og tøm utekraner for vann før frosten kommer
- ✓ Sjekk for skadedyr i kjeller og på loft
- ✓ Steng rotter og mus ute
- ✓ Sjekk at skorsteiner er i orden
- ✓

Vinter

- ✓ Sett på tilstrekkelig varme i alle rom med vannrør, for å unngå frostskaider
- ✓ Unngå at vinduer står åpne - spesielt når det er sprengkaldt
- ✓ Sørg for nødvendig snømaking og sjekk snøtyngden på utsatte tak, balkonger eller terrasser
 - Strø sand på trapper og veier ved behov
- ✓ Funksjonstest brannvarslerne, og sjekk brannslukkerne
- ✓

Bo trygt
& godt

HAR DU ET NYERE BYGG?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan du likevel komme til å finne byggefeil på sikt. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du kan reklamere ovenfor entreprenør og håndverkerfirma. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iverksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.

HAR DU ET ELDRE BYGG?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. Denne rapporten bruker begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- ✓ En eldre membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak», selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- ✓ En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10–20 år, men den kan også vare i 20–40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.



HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningseksperter symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en fremtidig utskifting, og holde litt øye med bygningsdelen.

KODE RØD

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en aktiv lekkasje, større sopp- og råteskade, fare for sammenbrudd eller lignende.

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner

uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

INNHold

If Bygningssjekk	2
Om Bygningssjekkrapporten	2
Symbolforklaring	2
Bygningstelefonen er der for deg	3
Du kan gjøre mye selv	4
Bo trygt og godt	5
Omfang og begrensninger	5
Eiendoms- og befaringsopplysninger	7
Totalsammendrag Bygård/bakgård	8
Inspeksjonsdetaljer for Normannsgata 13	10
Inspeksjonsdetaljer for Normannsgata 13	17
HMS Egenerklæring	21

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER

**INSPEKSJONSDATO**

07.12.2023

INSPEKSJONSFORETAK

Anticimex AS

E-post: post@anticimex.no

Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN

Stian Christensen

91170791

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN

Madeleine Mowinckel

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET

Sameie Normannsgata 13

GÅRSNR/BRUKNR.

0 / 0

SERVICEORDREN

20026189

STYRELEDER**FESTENR./KOMMUNE**

0 /

BYGNINGSTYPE(R)

Bygård/bakgård, Andre bygg

ADRESSE

Normannsgata 13
OSLO 0655

FORSIKRINGSSelskap

If Skadeforsikring

BYGGEÅR

1878

POLISENR**OMBYGGINGER/REHABILITERINGER****KOMMENTAR**

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en visuell gjennomgang av bygningens fasader, vinduer og dører samt innvendige arealer og tekniske anlegg. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Bygård/bakgård



BYGGEÅR: 1878
REHABILITERT: 0
HOVEDKONSTRUKSJON: Teglstein pusset
SNØDEKT: Ja
TEMPERATUR: -8

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Anbefales å utbedre så raskt som mulig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hovedelement	Antall 	Antall 	Antall 	Antall 
Utvendig				
Byggegrunn/ fundamentering	0	0	0	2
Drenering og utvendig terreng	1	2	0	0
Grunnmur	0	2	0	0
Ytterveggkonstruksjon over kjeller	0	3	0	0
Balkonger	4	0	0	1
Inngangsparti	3	0	0	0
Vinduer - fasade	3	3	0	0
Dører	2	1	0	0
Takkonstruksjon	3	3	0	1
Yttertakteking	5	2	0	0
Takrenner og nedløp	2	2	0	0
Oppgang				
Inngang - korridor/gang	3	4	0	0
Etasjeskillere	0	2	0	0
Trapper - / trapperom	1	4	0	0
Dører	1	3	0	0
Brannsikkerhet	8	3	0	1
Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	0	5	0	0
Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	0	4	0	0
Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner	5	1	0	0
Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner	4	0	0	1
Elanlegg - Fellesanlegg	2	1	0	1
Ventilasjonsanlegg	2	0	0	0
(Energioptimalisering)	0	1	0	0
Avfallshåndtering	1	1	0	0
Uteområdet	2	1	0	0
Næringsareal	0	0	0	1



Tiltak ikke nødvendig



Aktomhet som kan kreve tiltak



Anbefales å utbedre så raskt som mulig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Normannsgata 13



BESØKSDATO: 07.12.2023
 BYGGEÅR: 1878
 REHABILITERT:
 BYGNINGSTYPE: Bygård/bakgård
 HOVEDKONSTRUKSJON: Teglstein pusset
 SNØDEKT: Ja
 TEMPERATUR: -8

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Byggegrunn/ fundamentering

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
	Fundamentering	Fundamenterings oppbygning er ukjent.

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng. Drenering er vurdert til å ha passert mer enn 50% av anbefalt brukstid.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
	Alder og brukstid	Dagens drenering er fra byggeår. Drenerings funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring i henhold til dagens forskrifter.

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Grunnmur

Byggets grunnmur består av teglstein.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Grunnmurens tilstand	Det registreres riss/sprekker på vegger som kan tyde på setninger eller jordtrykk.
!	Overflateslitasje	Det er stedvis slitasje på overflater.

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

Bygget har yttervegger i mur / tegl / betong. Utvendige fasader av murpuss.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Avskalling/frostskader	Det er avskallingsskader på veggen.
!	Setningsskader/symptomer	Det er stedvise setningsskader. Synlige sprekker er over inngangsdør til Fysioterapi inngang.
!	Energiøkonomisering	Byggeåret tilsier at isolasjonstykkelsen er energikrevende i forhold til dages isolasjonskrav.

Avskalling murpuss



Setningsskader over dør



Balkonger

Utkraget balkong.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innfesting, Rekkverk, Høydeforskjell dører og utv. gulv. Vannstand /terskelhøyde for vann kan trenge inn. , Overflateskader/ overflatebehandling	
✗	Tilgjengelighet	Balkonger ikke tilgjengelig for inspeksjon og følgelig ikke undersøkt/vurdert.

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan. Delvis overbygget inngangsparti.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Innfesting, ink. søyler o.lign., Overflatebehandling	

Vinduer - fasade (Årstall 1878)

Karmer og rammer i treverk. Det er ikke kjent om vinduene har støyreducerende klassifisering.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Innsetningsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Tilrettelagt for enkel rengjøring	

➡ Tiltak ikke nødvendig

⚠ Aktsomhet som kan kreve tiltak

🔴 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

🔵 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

!	Beskaffenhet/materiale	Vinduer av eldre type som på sikt kan vurderes utskiftet med bedre energiegenskaper.
!	Overflater / overflatebehandling	Middels slitasjegrad på overflatebehandlingen.
!	Lydgjennomgang	Vinduene vurderes ha dårlig støyreducerende effekt.

Dører (Årstall 1878)

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Terrasse- og balkongdører, Ståldører	
!	Hovedinngangsdør	Har kosmetiske slitasjeskader.

Takkonstruksjon

Valmet tak.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Isdannelse, Takutstikk, Statikk	
!	Beskaffenhet/materiale	Det er usikkerhet mht. hvilken konstruksjon som er benyttet på dette taket. Det anbefales å innhentes dokumentasjon på utførelsen. For det tilfelle konstruksjonen skal ventileres, er det viktig at dette faktisk er ivarettatt.
!	Ventilering av konstruksjonen	Ikke mulig å angi med sikkerhet hvilken type konstruksjon det er i forhold til om den er eller skal være ventilert eller ikke. Anbefales undersøkt nærmere.
!	Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon	Det er foretatt bruksendring fra opprinnelig bygget konstruksjon og tiltenkt funksjonalitet. Det er ikke kjent hvordan ventilasjon, isolering, statikk og andre viktige detaljer er løst og ivarettatt. Synlige skader ble ikke observert. Anbefales undersøkt hvordan konstruksjonen er bygd opp og med korrekt type materialer til funksjonen.
×	Tilkomst	Ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet / årstiden gjorde det uforvarlig.

Yttertakteknig

Taktekking fra ukjent årstall. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takplater.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Tilgjengelighet, Overganger tilstøtende bygningsselementer/innretninger, Synlige skader / skadesymptomer, Innfesting	
!	Alder og brukstid	Det ble på befaringen ikke observert vesentlige synlige svekkelser, og tilstandsgraden er derfor valgt på grunnlag av alderen / estimert alder på materialet og erfaringsmessig restlevetid. Anbefalt brukstid på 25-30 år er passert og resterende brukstid er høyst usikker. Utskiftning må påregnes.
!	Kontrollrutiner	Det er ikke kjent om det er rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner.

Takrenner og nedløp (Årstall 1878)

Plastbelagt aluminium.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Beskaffenhet/materiale	
!	Takrenner	Begynnende korrosjonsskader/slitasjer.

➕ Tiltak ikke nødvendig

⚠ Aktsomhet som kan kreve tiltak

⚡ Anbefales å utbedre så raskt som mulig

⦿ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

	Nedløp	Begynnende korrosjonsskader/slitasjer.
---	--------	--

Oppgang Trappeoppgang

Inngang - korridor/gang

Gulvflater og gulvbelegg. Vegger av malt og pusset mur. Himlinger av malte flater.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Postkasser, Oppslagstavler, Belysning	
	Brannmelder	Rømingskart mangler.
	Gulv	Slitte overflater.
	Vegger	Slitte overflater.
	Himling	Slitte overflater.

Postkasser



Oppslagstavle



Etasjeskillere

Konstruksjonen er trebjelkelag.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Skjevheter	Det er stedvis moderate skjevheter i forhold til byggeår og materialtype.
	Brannsikkerhet	Brannmotstanden er ikke undersøkt. Brannmotstanden vurderes være "krevende" i den forstand at det er et eldre bygg som ikke hadde de samme krav til brannmotstand enn dagens krav. Byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunktet, men er "utsatt" ved en eventuell brann.

Trapper- / trapperom

Trapper og rekkverk av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Trapp/rekkverk	
	Belysning	Belysning er stedvis mangelfull fungerende.
	Gulv	Skjevheter påvist.
	Vegger	Stedvise skader/riss på veggene i tillegg til generelt slitte overflater.
	Himling	Stedvise skader utover slitte overflater.

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Riss/sprekker vegg trappeoppgang



Dører

Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolasjon som dagens komfortambitione gjerne har. Dette betyr at det må forventes et større varmetap enn fra dagens dører.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ståldører	
	Hovedinngangsdør	Har kosmetiske slitasjeskader.
	Leilighetsdører	Har kosmetiske slitasjeskader.
	Loftsdører	Har kosmetiske slitasjeskader.

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema. Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Dører fra korridor inn til leiligheter, Loftsdører , Rømningsveier / hensatte gjenstander , HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Brannetting mellom celler (rør, kanaler mv.) , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannslukkerapparater	
	Skilting av rømningsveier.	Ingen skilting av rømningsveier. Forskriftsmessig skilting må etableres.
	Piper og ildsteder	Piper er ikke undersøkt. Anbefales utført av tilsynsmyndighet.
	Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS	Ingen skilting av rømningsveier. Forskriftsmessig skilting må etableres.
	Brannseksjonering	Brannseksjonering er ikke vurdert pga. manglende tilkomst.
	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad 2: Rørmateriale. Tilkobling til hovedvannsledning, status for ventiler. Frostsikring av utvendig vannrør. Utvendig vannkran på fasaden. Service avtale med rørlegger.	Elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad 2: Rørmateriale. Tilkobling til hovedavløp, Stakemulighet i kum. Tilbakeslag fra hovedavløp (kloakk). Foreligger inspeksjonsrapport av avløpsrør / service/rutinemessig spyling.	Begrunnet ut fra alder på rørene er tilstandsgrad 2 benyttet. Rørene vurderes være passert halvparten av estimert brukstid.

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Innenfor grunnmur går vannledninger (under kjellergulv) til hovedstoppekran. Stedvis synlig vannledning over kjellergulv. Ledningene for vann over gulv er av kobber/ rør i rør system. Vanninntaket til leiligheter er av kobber/rør i rør system.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet for utskifting/inspeksjon av horisontale og vertikale rør (lht. TEK97), Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler , Reduksjonsventiler/Tilbakeslagsventiler/Vannmåler etc. , Lekkasjesikring , Service avtale med rørlegger	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av alderen.
	Service avtale med rørlegger	Sist kontrollert 2023.

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rørmateriale, Tilgjengelige stakeluker , Visuelle tegn på lekkasje , Serviceavtale med rørlegger	
	Avløpsrørens plassering	Innstøpt bunnledning. Ikke tilgjengelig.
	Visuelle tegn på lekkasje	Ikke synlig tegn til lekkasje.
	Serviceavtale med rørlegger	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

Elanlegg - Fellesanlegg

Hovedtavle samt inntak beliggende i teknisk rom under trapp. Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: El-kontroll, Termografering	
	Strømtavle/sikringsskap	Strømtavle/sikringsskap er ikke låst.
	Tilkomst og serviceavtale	Ikke undersøkt pga manglende spisskompetanse.
	El-kontroll	Elkontroll anbefales rutinemessig å bli utført hvert 5. år.
	Termografering	Representant fra eier opplyser at det er utført termografering i år 2018. Det ble utført av autorisert foretak ikess med resultat ingen vesentlige avvik. Gjelder fellesarealer.

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Ventilasjonsanlegg

Eldre bygning med kun naturlig ventilasjon.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Naturlig ventilasjon, Tilluft/ avtrekk ??	
	Naturlig ventilasjon	Eldre bygning med kun naturlig ventilasjon.

(Energipåkostning)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver. Anticimex har ikke foretatt en vurdering av de enkelte leilighetenes energiforbruk. Basert på en generell vurdering av bygningstypen samt byggeår, anser vi at energibruken er relativt høy sammenliknet med mer moderne bygg. Det anbefales å gjennomføre en analyse av hele bygården for å kartlegge mulighetene for energibesparelser, hvilke kostnader som er forbundet med slike tiltak og lønnsomheten.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Tilstand	Opprinnelsesår på bygget er fra en periode da energipåkostning ikke hadde de samme muligheter som dagens. Ved større oppgraderinger med fasader, loft, vinduer o.lig. Er det naturlig å søke å forbedre bygget. Det er imidlertid viktig at det søkes bygningsfaglig kompetanse slik at eventuell energipåkostning skjer på byggets premisser og med de begrensninger som ligger der.

Avfallshåndtering

Borettslaget bruker pr. i dag avfallskontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere. Dette blir mer og mer utbredt for boligselskaper og det finnes et stort sortiment på markedet.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Bygget, inkl. renhold/ryddighet	
	Plassering / brannfare	Plasseringen er nært inntil boligbygg. Oppfyller ikke krav i sikkerhetsforskrift. Tiltak anbefales, avstand må økes til minimum 5 meter.

Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/stroing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Gjerder, porter og bommer, Gressareal og beplantning	
	Støttemurer og andre murer	Stedvis utglidning/sprekk på støttemur mot nabo.

Næringsareal

Ikke vurdert.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Tilkomst	Arealene er ikke vurdert.

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Normannsgata 13



BESØKSDATO: 07.12.2023
 BYGGEÅR:
 REHABILITERT:
 BYGNINGSTYPE: Andre bygg
 HOVEDKONSTRUKSJON: Tre
 SNØDEKT: Ja
 TEMPERATUR: -8

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Byggegrunn/ fundamentering

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad IU: Byggegrunn. Fundamentering.	Byggegrunn/fundament er ikke undersøkt.

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på tilnærmet flatt terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
	Alder og brukstid	Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.
	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring i henhold til dagens forskrifter.

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Fasade - Trekledning

Liggende trekledning.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Vindspærre, Råteskader, Innfesting, Overflatebehandling og vindspærre	

Vinduer - fasade

Karmer og rammer i treverk. Vinduer og balkongdører har varierende tilstand. Basert på normale levetidsbetraktninger er levetid for vinduer og balkongdører ca. 30 til 40 år.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Innsettsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Tilrettelagt for enkel rengjøring, Lydgjennomgang	
	Beskaffenhet/materiale	Vinduer av eldre type som på sikt kan vurderes utskiftet med bedre energiegenskaper.
	Overflater / overflatebehandling	Middels slitasjegrad på overflatebehandlingen.

Dører

Karmer og rammer i treverk. Dører har varierende tilstand. Basert på normale levetidsbetraktninger er levetid for dører ca. 30 til 40 år.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Hovedinngangsdør	Har kosmetiske slitasjeskader.
	Boddører	Har kosmetiske slitasjeskader.
	Terrasse- og balkongdører	Har kosmetiske slitasjeskader.

Takkonstruksjon

Skråtak - kompaktkonstruksjon tekket med takpapp/ membran og takplater.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Isdannelse, Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon, Takutstikk, Statikk	
	Beskaffenhet/materiale	Det er usikkerhet mht. hvilken konstruksjon som er benyttet på dette taket. Det anbefales å innhentes dokumentasjon på utførelsen. For det tilfelle konstruksjonen skal ventileres, er det viktig at dette faktisk er ivarettatt.
	Tilkomst	Ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet / årstiden gjorde det uforsvarlig.

Yttertaktekning

Alder er ukjent.Yttertaktekningen kun vurdert fra bakkenivå.Det foreligger ikke informasjon om tekningen har annen alder enn byggets etableringseår.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Overganger tilstøtende bygningselementer/innretninger, Synlige skader / skadesymptomer, Innfesting , Materialets egnethet i forhold til takets helningsgrad og annen utforming.	
	Tilgjengelighet	Yttertaktekningen ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet ble vurdert for uforsvarlig pga snø og is.
	Alder og brukstid	Det ble på befaringen ikke observert vesentlige synlige svekkelser, og tilstandsgraden er derfor valgt på grunnlag av alderen / estimert alder på materialet og erfaringsmessig restlevetid.
	Kontrollrutiner	Det er ikke kjent om det er rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner.

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Takrenner og nedløp

Plastbelagt metall.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Nedløp	
	Takrenner	Begynnende korrosjonsskader/slitasjer.

Oppgang Bod område

Etasjeskillere

Konstruksjonen er trebjelkelag.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Skjevheter	Det er stedvis moderate skjevheter i forhold til byggeår og materialtype.

Bod (-er)

Gulvflate med tregulv og gulvbelegg. Platebelagt vegger og himlinger. Boder med rammer/dører av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Himling	
	Ryddig, lagring og organisering	Lagrede gjenstander er plassert direkte ned på kjellergulv og stedvis inntil kjellervegger. Dette er lite heldig ut fra fuktskadeproblematikk. Anbefaler minimum 10 cm. avstand (vegg og gulv) for bedre ventilasjonsmulighet / uttørkingsmuligheter.
	Gulv	Høy slitasjegrad på overfater.
	Vegger	Høy slitasjegrad på overfater.

Dører

Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolasjon som dagens komfortambitione gjerne har. Dette betyr at det må forventes et større varmetap enn fra dagens dører.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Hovedinngangsdør	Har kosmetiske slitasjeskader.

Brannsikkerhet

Bygget har brannsentral plassert i trappeoppgang.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: HMS, inkl. årlige brannøvelser mv., Brannvarsling, Røykvarslere, Brannslukkeapparater, Brannseksjonering	
	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!
	Brannvarsling	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført. Innvendige vannrør er av kobber med anbefalt brukstid fra 30 til 50 år.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren. Innvendige vannrør av kobber har anbefalt brukstid på 30 til 50 år, og anbefalt brukstid vurderes å være passert.
	Lekkasjesikring	Dersom det ikke er lekkasjesikring i leiligheter anbefales det montert. Styret bør kartlegge alder/tilstand på varmtvannsberedere i den enkelte bolig, samt lage en plan for utskiftning. Forventet gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder er ca 25 år. Ved utskiftning må lekkasjesikkerheten ivaretas.

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelige stakeluker, Visuelle tegn på lekkasje	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.

Elanlegg - Fellesanlegg

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilkøst og serviceavtale, Strømtavle/sikringsskap , Termografering	
	Termografering	Representant fra eier opplyser at det er utført termografering i år 2018. Det ble utført av autorisert foretak ikess med resultat ingen vesentlige avvik. Gjelder fellesarealer.

Ventilasjonsanlegg

Eldre bygning med kun naturlig ventilasjon.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Naturlig ventilasjon, Tilluft/ avtrekk ?? , Vedlikeholdsavtale/service-avtale	

(Energipåkostning)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiverAnticimex har ikke foretatt en vurdering av de enkelte leilighetenes energiforbruk. Basert på en generell vurdering av bygningstypen samt byggeår, anser vi at energibruken er relativt høy sammenliknet med mer moderne bygg. Det anbefales å gjennomføre en analyse av hele bygården for å kartlegge mulighetene for energibesparelser, hvilke kostnader som er forbundet med slike tiltak og lønnsomheten.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Tilstand	Opprinnelsesår på bygget er fra en periode da energipåkostning ikke hadde de samme muligheter som dagens. Ved større oppgraderinger med fasader, loft, vinduer o.lig. Er det naturlig å søke å forbedre bygget. Det er imidlertid viktig at det søkes bygningsfaglig kompetanse slik at eventuell energipåkostning skjer på byggets premisser og med de begrensninger som ligger der.

 Tiltak ikke nødvendig

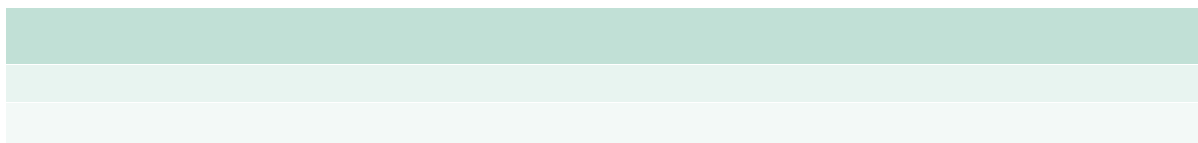
 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

HMS EGENERKLÆRING

Sameie Normannsgata 13





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Normannsgata 13
0655 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre