



PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NORMANNSGATA 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening





Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Eierleilighet, loft
 Normannsgata 13, 0655 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 231, bnr. 342, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 16592-1706

Referansenummer: TW2130

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

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

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

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i loftetasje og det medfølger 1 kott med nabo i trappegang og 1 bod nede i felles bodhus. (skal rives i forbindelse med utbygning iflg. eier.

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

Baderom fra 2003/2024 og JKE kjøkken fra 2022. Oppmalte flater og nye parkettgulv. Ukjent alder på røropplegg.

Gravearbeider pågår for tiden med drenering. Forestående riving av bodhus på tomten ref. selger.

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

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

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

Eierleilighet, loft - Byggeår: 1878

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
1 Velux takvindu fra 1986 med nytt 3-lags glass i 2024 samt montert lystett gardin.
Finert entrédør av treverk fra 1987 med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: 1 stavs eikeparkett. (ukjent årstall)
Overflatebehandlinger vegg: malte flater. 2024
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Det bemerkes:
Riss/sprekker i takplater i stue.
2 gulvnivåer.
Bruksripe i gulv ved entredør.
Oppsprekte bære/konstruksjonsbjelker i tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe.
Boligen har ikke montert ildsted, men det er pipeløp i entré og mellom stue/kjøkken.
Det opplyses om at skorsteinene ikke er godkjente for bruk og er dermed ikke vurdert.
Boligen har en innvendig malt dør av treverk med profilert dørblad til baderommet og en utenpåliggende skyvedør til alkove.
Garderobeskap. Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Nytt baderom fra 2003 iht tidligere tilstandsrapport. Ukjent alder på røropplegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon angående utført arbeid. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til oppbygningen av badet eller hvilken produkter og løsninger som er brukt.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Bad fra 1987/2003/2024 med servant/skap, toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til smal vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk mot våtsone på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

JKE design kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskum samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-kjøøl og fryseskap. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Kullfilter er skiftet)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på kjøkken og kobberør skjult i baderomsvegg. (ikke eget rørskap) Ukjent alder på røropplegg.

Hovedstoppekran kan aktiveres med Waterguard-i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft via vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 75 liter fra antatt 2022 Plassert i skap over kjøkken.

Det bemerkes at drenering og elektrisk tilkobling ikke er kontrollert pga adkomst. Derav gitt TGIU.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

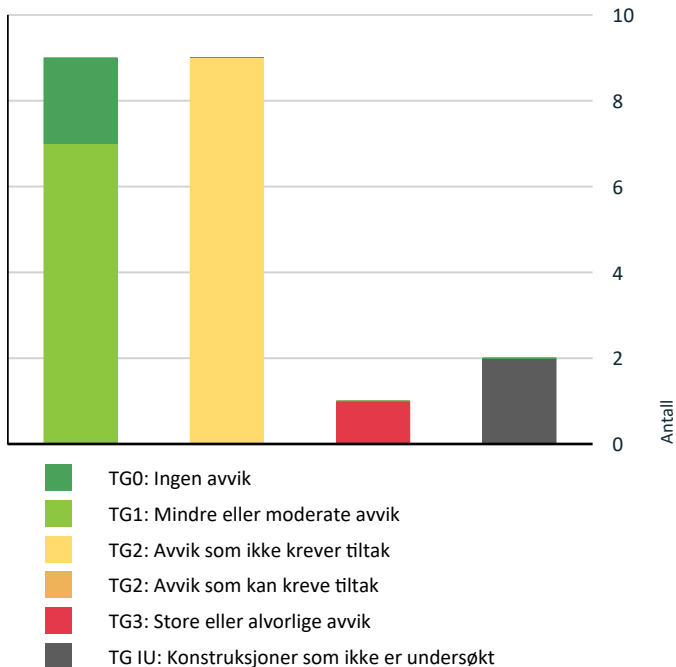
[Gå til side](#)

Eierleilighet, loft

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

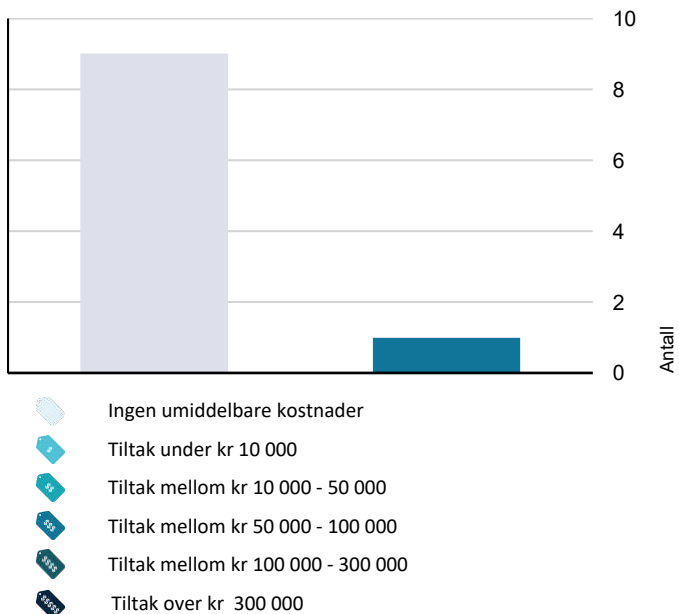
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Eierleilighet, loft

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET, LOFT

Byggeår

1878

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Ombygging	Nyinnredet loft fra råloft. (godkjent i 1993 iflg. eiers opplysninger i Oslo Kommune)
2024	Modernisering	Malte hele leiligheten. (Vegger) Skiftet glass i takvindu samt montert lystett gardin. Bad: Skiftet servantskap/servant, dusjvegger, speil m/belysning og dusjarmatur. Malt med våtromsmaling, nytt dosete. Nye silikonfuger i dusj.
2023	Modernisering	Nye kurser, brytere, elstikk. Dokumentasjon fremlagt.



Værslitte vinduer.

TG 2 Dører

Finert entrédør av treverk fra 1987 med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Bruksslitt entredør.
Døren går i oppbygget gulv og kan ikke åpnes i si helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør går i oppbygget gulv.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
1 Velux takvindu fra 1986 med nytt 3-lags glass i 2024 samt montert lystett gardin.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: 1 stavs eikeparkett. (ukjent årstall)
Overflatebehandlinger vegg: malte flater. 2024
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det bemerkes:

Riss/sprekker i takplater i stue.
2 gulvnivåer.
Bruksripe i gulv ved entredør.
Oppsprekte bære/konstruksjonsbjelker i tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 38 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Målt vilkårlig +/- 19 mm skjevhet på stuegulv.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.
Skjevheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Boligen har ikke montert ildsted, men det er pipeløp i entré og mellom stue/kjøkkenen.
Det opplyses om at skorsteinene ikke er godkjent for bruk og er dermed ikke vurdert.



Pipeløp i boligen (ikke i bruk iflg.tidligere opplysninger)

TG 1 Innvendige dører

Boligen har en innvendig malt dør av treverk med profilert dørblad til baderommet og en utenpåliggende skyvedør til alkove.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nytt baderom fra 2003 iht tidligere tilstandsrapport. (Rørøpplagg er av ukjent dato)

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon angående utført arbeid. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til oppbygningen av badet eller hvilken produkter og løsninger som er brukt.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Sår/sprekk i veggflis bak dør-fra dørklinke.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sår/sprekk i veggflis bak dør-fra dørklinke.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe vann ligger igjen ved sku etter dusjing

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone med synlig banemembran

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2003/2024 med servant/skap, toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til smal vaskemaskin. Ukjent alder på røropplegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk mot våtsone på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

JKE design kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum samt lys under overskap. Integreerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-kjøøl og frysenskap. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørapplegg i kjøkkenbenk med vannsikring

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Kullfilter er skiftet)

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på kjøkken og kobberør skjult i baderomsvegg. (ikke eget rørskap)
Hovedstoppekran kan aktiveres med Waterguard-i kjøkkenbenk. Ukjent alder på rørapplegg.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder elde kobberrør.

Det bemerkes manglende hendel på hovedstoppekransen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende hendel på hovedstoppekransen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft via vindusventiler.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 75 liter. Plassert i skap over kjøkken. Det bemerkes at drenering og elektrisk tilkobling ikke er kontrollert pga adkomst. Derav gitt TGIU.

Antatt årstall.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bereider i skap over kjøkken

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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.
2024 Fra forrige salgsoppgave datert 24.05.24: El-anlegg fornyet i forbindelse med oppussing gjort fra høst23-vinter24.

Nytt sikringskap nye kurser og nye brytere i hele seksjonen. Dokumentasjon foreligger.

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja Avsluttet tilsyn i 2023 iflg. tidligere prospekt. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved stikkprøvekontroll den gang.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

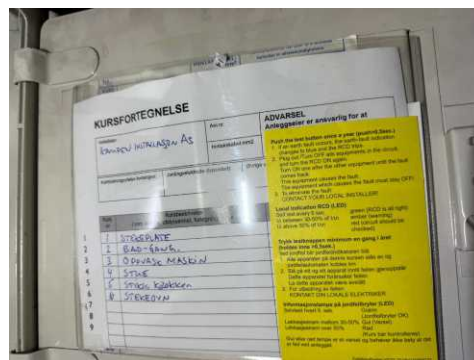
Ja

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?

Ukjent



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Tilstandsrapport

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller
brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på
minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på
minst 6 kilo.

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 Felles brannvarsling for bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Brannslukker datert 2018

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

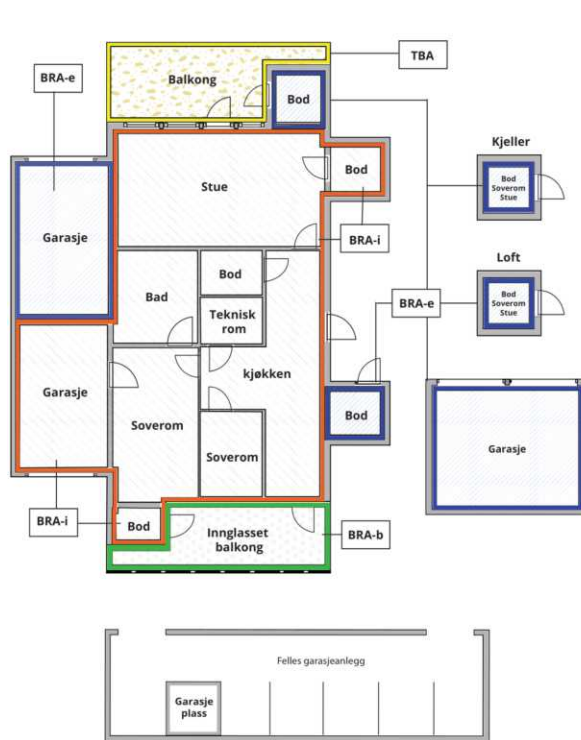
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Eierleilighet, loft

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	32			32		12	44
Kjeller		2		2			2
SUM	32	2				12	46
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, Alkove, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Utebod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

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

Takhøyde skråtak stue/kjøkken ca. 77-326 cm.

Leiligheten disponerer 1 bod i felles bodhus på ca. 2 kvm.

Leiligheten disponerer med nabo 1/2 part av kott med lav takhøyde i felles trappegang.

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.

Pga. loftsleilighetens planløsning med skråtak, vinduer og hjørner som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Takstmann fikk dog samme mål som registrert i tidligere salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kun 1 godkjent rømningsvei fra branncellen via entredør.
Vinduer har ikke rømningsgodkjent åpning etter dagens forskrifter.
Begrenset dagslysinnslipp i leiligheten.
Skråtak med lavere takhøyder.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierleilighet, loft	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Miriam Bakkejord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	342		7	384 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Normannsgata 13

Hjemmelshaver

Bakkejord Miriam

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap

Sameie Normannsgata 13

Eierandel

47 / 572

Forretningsfører

Styreleder: Madeleine
Alexandra Mowinckel

Organisasjonsnr

997735331

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 320 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles forsikring for sameiet.
Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Kampen Installasjon AS	30.11.2023	5 stk samsvarserklæringer fra dette firma i perioden 2022-2024.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for innredning av loftsleiligheter	30.03.1993	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Finner ikke på seksjonen.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Thorell Rør AS	23.05.2022	Montering av nytt kjøkken på eksisterende plass	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	
3	22.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW2130>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Renomme	
Oppdragsnr.	
40251026	
Selger 1 navn	
Miriam Bakkejord	
Gateadresse	
Normannsgata 13	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Bygget ved siden av skal rives og bygges på nytt.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Dreneringsarbeid, utgjør kr 27 000 for denne enheten

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

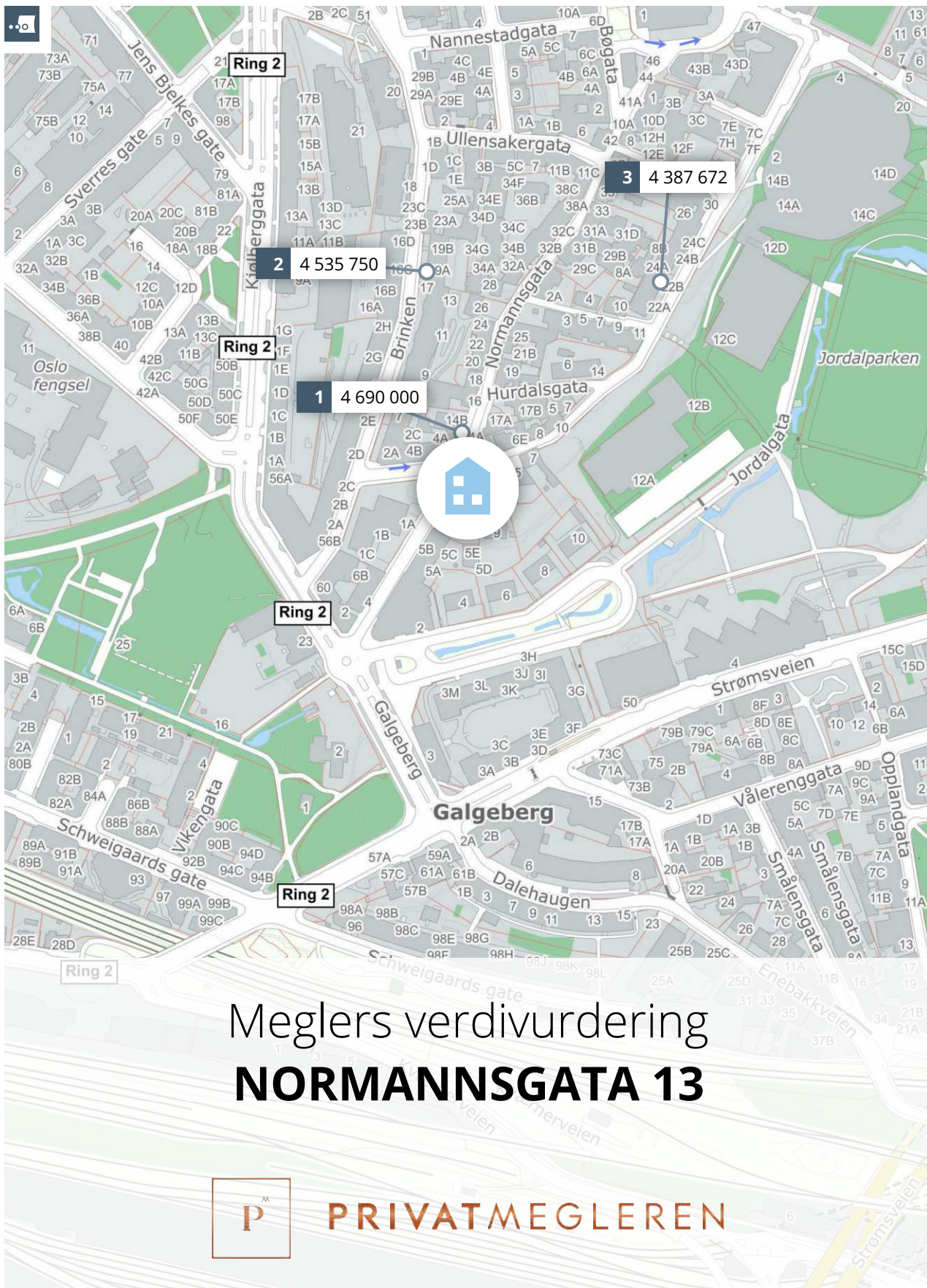
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Bakkejord	d747c954c980cc71255b6 d0fa3dcdf821320b51c	02.06.2025 11:20:12 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Meglerns verddivurdering

NORMANNSGATA 13



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 09.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Henrik Skårdal.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Normannsgata 13, 0655 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1878

GNR 231 BNR 342 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS KAMPEN RODE 7

Verdivurdert til

4 300 000

40 795

Fellesgjeld

4 340 795

Totalt

135 650

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m ²	2 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1878					

Fellesutgifter	2 481
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Normannsgata 14 A 40 m ² 1892 3. etg 1 sov	17.06.2025	4 690 000	4 690 000	0	4 690 000	117 250
2 Brinken 19 A 37 m ² 1939 4. etg 1 sov	24.06.2025	4 390 000	4 450 000	85 750	4 535 750	122 588
3 Hølandsgata 22 B 36 m ² 1939 5. etg 1 sov	25.10.2024	4 350 000	4 350 000	37 672	4 387 672	121 880

Lys og arealeffektiv loftsleilighet sentralt på populære Kampen!

Velkommen til en gjennomført og sjarmerende loftsleilighet med 44 kvm gulvareal og en arealeffektiv planløsning. Leiligheten preges av stilrene materialvalg, synlige takbjelker, store vindusflater og gode oppbevaringsløsninger.

Stuen har god takhøyde, hems, og rom for både sofakrok og spisebord – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra JKE Design ble oppgradert i 2022. Det har moderne løsninger, stilrene fronter og integrerte hvitevarer.

Høydepunkter:

- Beliggende i byggets toppetasje
- Enstavs parkett (2023)
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Svært hyggelige og rolige omgivelser
- Kort vei til kollektivtransport, butikker og parker
- Gode lysforhold og utsikt mot Ekeberg
- Felles, hyggelig bakgård med sittegruppe
- Egen bod på 2 m² samt felles sykkelbod

Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

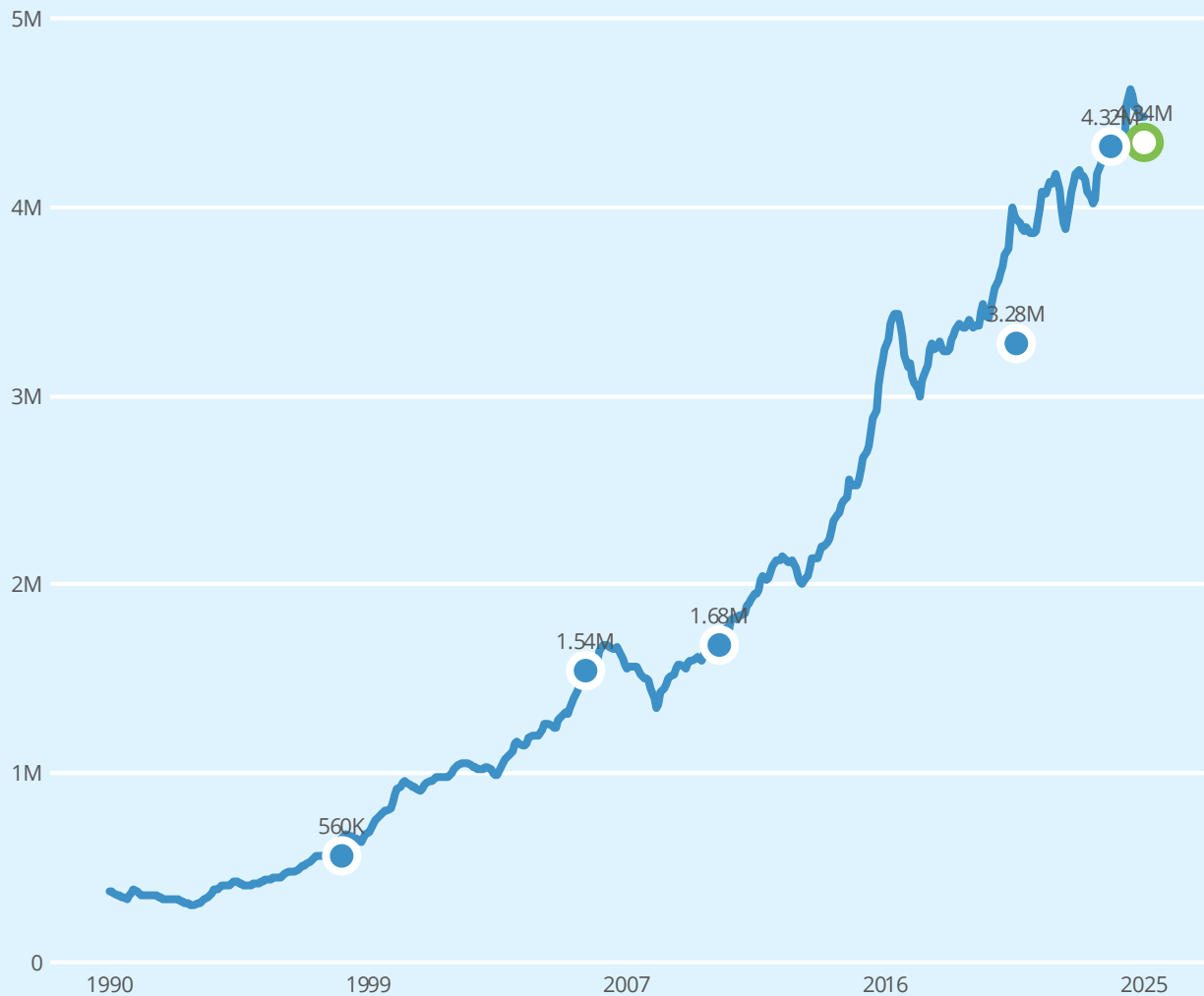


kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
02.06.2024	11.06.2024	04.07.2024	3 850 000	4 320 000	0	4 320 000	
11.11.2022		11.11.2022	-	1 675 000	-	1 675 000	1
10.04.2021	17.04.2021	04.06.2021	3 400 000	3 275 000	0	3 275 000	
04.02.2011	14.02.2011	18.03.2011	1 490 000	1 680 000	0	1 680 000	
20.07.2006		20.07.2006	-	1 540 000	-	1 540 000	
23.03.1998		23.03.1998	-	560 000	-	560 000	
14.02.1991		14.02.1991	-	360 000	-	360 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til
salgs

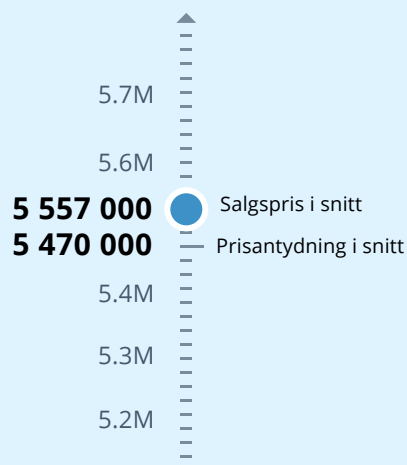


Annonsene har i
snitt ligget ute i

100
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

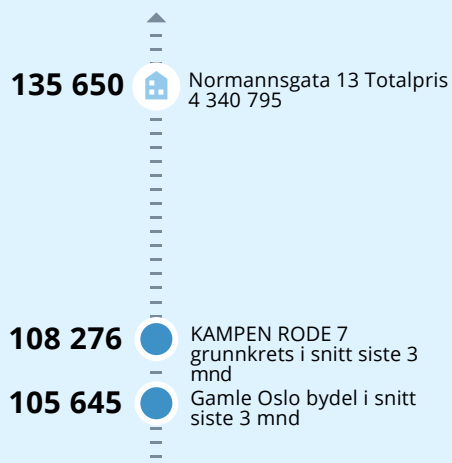
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt
i løpet av

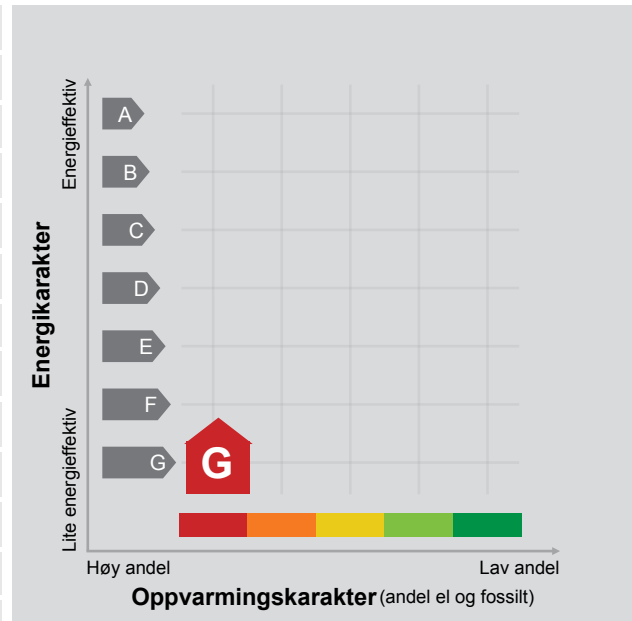
28
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST

Adresse	Normannsgata 13
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	342
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80595093
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	9cbe86d7-8bb7-4753-8b1d-42fa003721c1
Dato	23.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Montere urbryter på motorvarmer

- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Normannsgata 13
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 23.05.2024 5:45:37
Energimerkenummer: 9cbe86d7-8bb7-4753-8b1d-42fa003721c1

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 342
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80595093

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 Jestung 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 barnevognparkering), 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 e.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			
Innkrevningsetaten (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 forsikringsaker (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.



PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
40251026

Vår dato
08.08.2025

Salg av eierseksjon i Sameie Normannsgata 13

Adresse: Normannsgata 13, 0655 OSLO
Hjemmelshaver(e): Miriam Bakkejord
Eiendom: gnr. 231, bnr. 342, snr. 7 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysnings skjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Renommé AS

Victoria Nilsen Carroza
Eiendomsmegler



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 231, bnr. 342, snr. 7 i Oslo
Adresse: Normannsgata 13, 0655 OSLO
Onr. 40251026

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4735,50 (2 480,50 uten lånet til sameiet)

Felleskostnader inkluderer Kommunale avgifter, eiendomsforsikring, strøm i fellesarealer, nedbetaling av lån til DNB, nedbetaling av privatlån til sameiet, vedlikehold av bygg

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	Andel av avdrag – har ikke opplysning
	avdrag	Kr	3 191
	og driftsutgifter	Kr	1 544

Utestående krav: 20.500 (DNB) pr 08.08.2025
+ 20.295
(sameiet)

Forsikret i IF Polisenr SP676950.11.1 Forfall september Betalt

Andel felles gjeld kr. 8,2% (DNB), pr 08.08.2025
100% (sameiet)

Långiver / lånenr. DnB / Sameiet
Normannsgata
13

Lånets totale saldo 250.000 (DNB) + pr 08.08.2025
20.295 (sameie)

Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig : 12

Årlig rentesats 11,637% (eff. pr 08.08.2025
rente i DNB) /
0% (sameie)

Dato siste termin 01.08.2027
(DNB) /
01.05.2026
(sameie)

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Se over pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger



PRIVATMEGLEREN

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Forslag om å pusse opp fasade, vinduer og tak om noen år. Dette er ikke vedtatt.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Uthuset i bakgården har fått rivningstillatelse. Foreslåtte tegninger vedlagt. Det er ikke enda gått ut nabovarsel.



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Fast årlig økning av felleskostnader på 5%, inntreffer i januar.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	_____
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	_____
Innhenting av opplysninger	Kr	_____
Evt. andre gebyrer	Kr	_____
Kontonummer for gebyrer:		_____

Styreleder i sameiet

Navn:	Madeleine Mowinckel
Adresse:	Normannsgata 13
Telefon:	91865040
Fax:	_____
E-post:	ma.mowinckel@gmail.com

Send svar til: henrik.skaardal@privatmegleren.no

Dato og sted: 08.08.2025, Oslo



PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

FORENKLET RESULTATREGNSKAP 2024**2024**

Inntekter	
Fellesutgifter totalt (korrigert for tidlig/sene innbetalinger)	343 554,30
Innskuddsrenter	678,96
Totalt inntekter	344 233,26
Kostnader	
Faste kostnader	
Innkrevingssetaten (kommunale avgifter)	67 326,62
If Skadeforsikring (bygningforsikring)	141 263,00
Pelias Norsk Skadedyrkontroll	6889,31
Rørleggersentralen, bedriftsavtale	3 284,00
Gowens AS (brannsikring) årskontroll	8 687,50
Addsecure (brannsikring)	1 290,00
Omkostninger nettbank, totalt	1 763,40
Sum faste kostnader	230 503,83
Variable kostnader	
Strøm/nettleie totalt	5 617,43
Gowens AS (brannsikring) - kontroll boenheter og pulverapparat	2 900,00
Gowens AS (brannsikring) - feilaktig kreditert tidligere år	0,00
Rørleggersentralen - tett rør i bygget	7 639,00
Morgendugg AS (2024: arkitekttjenester. 2023: tretrimming)	6 469,00
Planter og utstyr til bakgård/fellesområder	6 480,57
Utbetaling til Torgeir, egenandel forsikring	10 000,00
Juletre og julepynt	1 200,00
Sum variable kostnader	40 306,00
Totalt kostnader	270 809,83
Overskudd (Inntekter minus kostnader)	73 423,43

2023	Differanse
315 910,80	27 644
93,22	586
316 004,02	28 229
57 798,30	9 528
130 757,00	10 506
7 585,24	-696
3 280,00	4
8 687,50	0
1 230,00	60
1 861,90	-99
211 199,94	19 304
4 123,51	1 494
6 980,25	-4 080
5 931,25	-5 931
0,00	7 639
6 000,00	469
3 089,22	3 391
0,00	10 000
600,00	600
26 724,23	13 582
237 924,17	32 886
78 079,85	-4 656

TRANSAKSJONSHISTORIKK 2024 (hentet fra nettbank, ikke korrigert for tidlige/sene innbe

Dato	Inntekter	Beløp	Dato
31.12.2024	Innskuddsrenter plasseringskonto	678,96	20.12.2024
31.12.2024	Madeleine A Mowinckel	3335	02.12.2024
31.12.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	2571,9	19.12.2024
30.12.2024	Miriam Bakkejord	2487,5	19.12.2024
18.12.2024	Bente Hilmen Blankson	3758,5	02.12.2024
16.12.2024	Madeleine A Mowinckel	3335	02.12.2024
05.12.2024	Atle Nilssen	6828,7	28.11.2024
02.12.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	2275,9	27.11.2024
28.11.2024	Miriam Bakkejord	2487,5	21.11.2024
27.11.2024	Overføring fra gammel bank Nordea		200000 19.11.2024
18.11.2024	Bente Hilmen Blankson	3758,4	01.11.2024
15.11.2024	Madeleine A Mowinckel	3335	28.10.2024
05.11.2024	Atle Nilssen	6828,7	28.10.2024
31.10.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	2275,9	25.10.2024
28.10.2024	Miriam Bakkejord	2487,5	22.10.2024
21.10.2024	Bente Hilmen Blankson	3758,4	01.10.2024
15.10.2024	Madeleine A Mowinckel	376,35	30.09.2024
10.10.2024	Miriam Bakkejord	2487,5	24.09.2024
04.10.2024	Atle Nilssen	6828,7	02.09.2024
30.09.2024	Bente Hilmen Blankson	3758,4	26.08.2024
23.09.2024	Agnes M Melinder Stokland	10 000,00	22.08.2024
17.09.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00	01.08.2024
16.09.2024	Madeleine A Mowinckel	3 335,00	23.07.2024
13.09.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	2 275,90	17.07.2024
13.09.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	2 275,90	02.07.2024
12.09.2024	Siri Kathrine Nesse	9 526,20	01.07.2024
11.09.2024	Siri Kathrine Nesse	3 175,40	10.06.2024
06.09.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00	04.06.2024
05.09.2024	Atle Nilssen	6 828,70	03.06.2024
30.08.2024	Bente Hilmen Blankson	3 758,40	27.05.2024
28.08.2024	Miriam Bakkejord	2 487,50	21.05.2024
15.08.2024	Madeleine A Mowinckel	3 335,00	02.05.2024
12.08.2024	Miriam Bakkejord	2 487,50	25.04.2024
09.08.2024	Siri Kathrine Nesse	3 175,40	23.04.2024
05.08.2024	Atle Nilssen	6 828,70	18.04.2024
30.07.2024	Bente Hilmen Blankson	3 758,40	16.04.2024
15.07.2024	Madeleine A Mowinckel	3 335,00	02.04.2024
11.07.2024	Siri Kathrine Nesse	3 175,40	02.04.2024
05.07.2024	Atle Nilssen	6 828,70	25.03.2024
01.07.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00	22.03.2024
01.07.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20	01.03.2024
24.06.2024	Martha Antonette Solli	2 487,50	26.02.2024
18.06.2024	Martha Antonette Solli	324,50	12.02.2024
17.06.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00	01.02.2024
17.06.2024	Madeleine A Mowinckel	3 335,00	01.02.2024

11.06.2024	Siri Kathrine Nesse	3 175,40
05.06.2024	Atle Nilssen	6 828,70
30.05.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
29.05.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
28.05.2024	TABANKA HOLDING AS	5 316,00
15.05.2024	Madeleine A Mowinckel	2 900,00
15.05.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00
10.05.2024	Siri Kathrine Nesse	2 761,20
06.05.2024	Atle Nilssen	5 938,00
30.04.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
30.04.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
15.04.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00
15.04.2024	Madeleine A Mowinckel	2 900,00
11.04.2024	Siri Kathrine Nesse	2 761,20
05.04.2024	Atle Nilssen	5 938,00
02.04.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
19.03.2024	Agnes M Melinder Stokland	6 735,00
15.03.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00
15.03.2024	Madeleine A Mowinckel	2 900,00
15.03.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
11.03.2024	Siri Kathrine Nesse	2 761,20
05.03.2024	Atle Nilssen	5 938,00
29.02.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
20.02.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
15.02.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00
15.02.2024	Madeleine A Mowinckel	2 900,00
09.02.2024	Siri Kathrine Nesse	2 761,20
05.02.2024	Atle Nilssen	5 938,00
30.01.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
15.01.2024	Madeleine A Mowinckel	2 900,00
15.01.2024	Martha Antonette Solli	2 163,00
11.01.2024	Siri Kathrine Nesse	2 761,20
11.01.2024	Tabanka Holding AS (Torgeir Lien)	60 750,00
08.01.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
08.01.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
08.01.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
08.01.2024	Alfredo E Ketterer Avalos	1 979,00
08.01.2024	Kerstin E Anl n Ketterer	3 958,00
05.01.2024	Atle Nilssen	5 938,00
02.01.2024	Bente Hilmen Blankson	3 268,20
	Inntekter totalt 2024	348 771,41

23.01.2024
17.01.2024
02.01.2024

Resultat
Inntekter
Kostnader
Overskudd

Saldo nettbank
Saldo nettbank
Saldo nettbank
Saldo nettbank
Saldo nettbank
Differanse sald

betalte fellesutgifter)

Kostnader	Beløp	
Fortum Strøm AS	-422,58	
Omkostninger	-146,5	
Rørleggersentralen, Madeleine	-7639	
Addsecure	-1290	
Innkjøp juletre	-1200	
Omkostninger	-1,5	
Rørleggersentralen, bedriftsavtale	-3284	
<i>Kontoregulering, til plasseringskonto</i>		-200000
Fortum Strøm AS	-367,2	
<i>Overføring ny bank DNB</i>		-200000
Omkostninger	-154	
Utlegg Siri, maling	-853,95	
Utbetaling Torgeir, egenandel forsikring	-10000	
Oslo kommune Innkrevingssetaten	-16868,31	
Fortum Strøm AS	-333,42	
Omkostninger	-143	
If Skadeforsikring NUF	-73674	
Fortum Strøm AS	-333,25	
Omkostninger	-143,00	
Oslo kommune Innkrevingssetaten	-16 868,31	
Fortum Strøm AS	-340,69	
Omkostninger	-287,50	
Fortum Strøm AS	-342,11	
Morgendugg	-6 469,00	
Fortum Strøm AS	-339,14	
Omkostninger	-13,00	
Martha: utlegg for beplantning bakgård	-883,00	
Norgesenergi AS	-549,76	
Omkostninger	-141,00	
Oslo kommune Innkrevingssetaten	-16 795,00	
Madeleine: utlegg for utstyr til vask av vegg	-273,70	
Omkostninger	-155,60	
Siri: Utlegg for utstyr til tetting av hull fasade	-577,30	
Norgesenergi AS	-791,53	
Pelias Norsk Skadedyrkontroll	-6 889,31	
Bendik: utlegg for kjøp av putekasse	-650,00	
If Skadeforsikring NUF	-67 589,00	
Omkostninger	-143,00	
Oslo kommune Innkrevingssetaten	-16 795,00	
Norgesenergi AS	-751,62	
Omkostninger	-144,60	
Norgesenergi AS	-681,64	
Resurs Bank AS (betaling for ovn i bod)	-368,00	
Gowens AS	-11 587,50	
Omkostninger	-142,60	

Norgesenergi AS	-364,49
Finexa Norge AS (bytte av lys på yttervegger)	-2 874,62
Omkostninger	-148,10
Kostnader totalt 2024	-270 809,83

	348 771,41
	-270 809,83
	77 961,58

k	
< 01.01.2024	329 340,70
< 31.12.2024 Nordea	178 326,42
< 31.12.2024 DNB	28 296,80
< 31.12.2024 DNB plassering	200 678,96
to 01.01.2024 til 21.12.2024	77 961,48

Forklaring	Før-/ etterbetalinger i 2024	
	Anges	12680
februar 2025	Bente	490,2
	Kerstin	-1681,2
februar 2025	Totalt	11489
	Totalt etter korrigeringer	343554,3
	Diff. etter korrigeringer	3,0
e i 2024. Pr. 04.03.25 ikke tilbakeført.		

August	September	Oktober	November	Desember
-	-	-	-	-
3758,4	3758,4	3758,4	3758,4	3758,4
3335	3335	3335	3335	3335
	10000			
3175,4	12701,6	-	-	-
6828,7	6828,7	6828,7	6828,7	6828,7
2487,5	2487,5	2487,5	2487,5	2487,5
-	8509,8	2571,9	2275,9	2275,9

REFERAT ÅRSMØTE 25.03.2025

SAMEIE NORMANNSGATA 13

Til stede: Per Fjære, Kerstin Ketterer, Agnes Stokland, Bente Hilmen Blanksson, Torgeir Lien, Madeleine Mowinckel og Siri Nesse

Referent: Siri

1. Årsberetning 2024 – vedlikehold og aktiviteter

Det har vært en del aktiviteter i løpet av året. Primært har vi planlagt drenering rundt bygget da de tre leilighetene i første etasje har problemer med fukt og mugg. Se mer informasjon om tilbud og finansiering i punkt. 6.

For øvrig har vi avholdt dugnad to ganger i 2024, henholdsvis 19. mai og 16. oktober. Vi har blant annet kjøpt inn putekasse og fjernet tagging på gul vegg. Vi kjøpte også inn juletre og avholdt julegrantering.

2. Gjennomgang av regnskap for 2024

Regnskapet for 2024 er sendt ut til seksjonseierne i forkant av årsmøtet.

Vi økte felleskostnadene med 15 % f.o.m. juni 2024 for å øke overskuddet til blant annet vedlikehold. De fleste kostnadene har imidlertid økt, både faste og variable. Kostnadsøkningen har dermed spist opp overskuddsøkningen. For 2024 har vi et overskudd på 73.423 kroner mot et overskudd på 78.080 kroner for 2023.

Det ble foreslått å installere vannmåler for sameiet. Det vil kunne redusere våre kommunale avgifter som per i dag baserer seg på et relativt høyt anslått vannforbruk. Dette tiltaket er dessuten obligatorisk fra 2030. [Etter møtet, tok Per en titt på kranen under trappen og estimerer at dette vil koste godt i underkant av 30-40.000 kroner, og bør lønne seg på sikt].

Det var ingen øvrige kommentarer til regnskapet.

Votering: Enstemmig godkjent.

3. Seksjonen til Bente fra bolig til næring

Bente ble for ca. et år siden kontaktet av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune etter at kommunen hadde fått et anonymt tips om ulovlig bruk av seksjonen. Dette til tross for at Bente har drevet fysioterapistudio der i 30 år og at seksjonen ble kjøpt som næringslokale. Bente fant informasjon i grunnboken og matrikkelen om at seksjonen er regulert til næringsvirksomhet. Ifølge PBE er seksjonen regulert til bolig hos dem. Å skaffe dokumentasjonen PBE ber om har kostet Bente mange titalls tusen. Dessverre ber PBE om stadig flere og kostbare ting, som vil kunne koste opp mot 150.000 til. Bente har derfor bestemt seg for å selge seksjonen som bolig. Dette vil skje rundt mai.

Ettersom Bente skal selge seksjonen er det ikke nødvendig for årsmøte å votere over om seksjonen skal godkjennes som næringseiendom.

4. Status på seksjonen til Atle og Per

Leietaker i det gule bygg døde dessverre i mars 2024. Ettersom han ble funnet flere uker etterpå, måtte bygge umiddelbart saneres, med fjerning av lukt, skader på gulv, likfluer m.m. Dette ble utført av firmaet Jesting 22. april, og dekket av sameiets bygningsforsikring.

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.

Pr. nå er seksjonen midlertidig leid ut til Oslo Plumbing i ett år, og det er ca. 10 måneder igjen av leieforholdet. Tilstanden på bygget er svært dårlig. Per og Atle har derfor blitt enige om å selge. De ønsker å rive bygget og sette opp et nytt. De har hyret inn en arkitekt som har utarbeidet et forslag til nytt bygg. Ifølge tegningene ønskes det å bygge et tre etasjers bygg, med fire mindre toroms leiligheter. Bygget vil bli smalere enn dagens bygg, og vil stå vendt mot Normannsgata, som en forlengelse av det blå bygget. Det er videre foreslått å bygge et mindre bygg innerst i bakgården, langs med veggen til naboens bygg. Bygget vil ha en felles takterrasse for sameiets beboere. Bygget vil inneholde (forhåpentlig større) boder til alle seksjonene, samt en felles bod til oppbevaring av sykler, barnevogn, m.m. Med disse to byggene vil det frigjøres noe areal til bakgård (mellom byggene). Det er et ønske om større boder enn det vi har i dag. Ifølge Per kan vi avtale nærmere om hvordan dette skal løses. Per og Atle vil dekke alle kostnadene knyttet til arbeidet.

Byantikvaren har godkjent å rive eksisterende bygning og sette opp nye bygg iht. arkitektens tegningsforslag. Med godkjennelse fra byantikvaren er det sannsynlig at Oslo kommune også vil godkjenne forslaget. Tegningene har blitt sent ut til alle seksjonseierne i forkant av årsmøtet.

Det var ikke tiltenkt et spesielt sted for søppelkassene. Kommunens krever at disse står innen 10 meter fra veien. Arkitekten vil foreslå en løsning som tar høyde for det.

Nåværende brannutganger er dårlige, med manglende rømningsvei for de som er i det gule bygget. Arkitekten har ivaretatt alle branntekniske krav.

En seksjonseier lurte på om bygget var tiltenkt lav til ingen vedlikeholdsbehov. Per forsikret om at det skulle bygges noe som ville kreve liten til ingen vedlikehold de første 15 årene.

Grunnflaten blir i det nye forslaget høyere enn i det eksisterende sidebygget. Sameiet bør derfor etter hvert stemme over ny eierbrøk. Bygget vil dessuten trolig seksjoneres til de fire nye boligene. Ny beregning av brøk vil være en anledning for å beregne hele eierbrøken på nytt, da dagens eierbrøk ikke virker å korrekt gjenspeile arealet i de eksisterende enhetene.

Årsmøtet er samstemte om at forslaget til Per og Atle virker positivt. Det er et ønske om at Per/Atle kaller inn alle eiere til et møte i bakgården sammen med arkitekt/byggmester slik at disse kan forklare og vise fysisk hvordan ting vil bli seende ut. Årsmøtet besluttet derfor å avvente votering av forslag til senere.

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. Hun foreslo blant annet å endre på veggen til naboen, enten rivning eller å sette opp en lavere vegg/spilevegg i tre, som vil gi litt luft og lys mot naboene. Veggen er ikke i tråd med dagens forskrifter, men det er uklart når den ble bygget (og om den derfor er lovlig), samt hvis tomt den står på. Ifølge kart fra PBE virker den å stå på vår tomt.

Madeleine og Torgeir hadde den 12. juni 2024 et møte med naboene, inkludert styreleder. Argumentene om brannsikkerhet falt gjennom, da en nabo mente det måtte komme et pålegg fra brannvesenet for at de skulle måtte bry seg. Det ble ikke konkludert på møtet om de var for eller i mot å åpne vegg helt eller delvis, men de skulle tenke over forslaget, inkludert muligheten for en lavere levegg. En av naboene var tydelig negativt innstilt, hovedsakelig fordi vedkommende har dyrt sportsutstyr i en utåst bod. Det er mulig at en ny bakgård med takterasse hos oss kan være motiverende for naboene., Styret vil forsøke å gjenoppta dialog. Styret skal også høre med Gowens om de kan komme på befaringsfor å undersøke brannsikkerheten i bygget og foreslå løsninger til rømningsveier.

Miriam har et ønske om å sette opp en klatrevegg til katten sin på vegg mot naboen. Årsmøtet er positive til klatrevegg.

6. Drenering - finansiering og tidslinje

Styret har innhentet flere tilbud, som var veldig forskjellige både når det gjelder pris og innhold. Valget falt på TT-teknikk. Ifølge tilbudet skulle jobben koste 590.000 kroner inkludert mva, med forbehold om tilleggskostnader hvis det lå kompliserte ting under bakken. Etter at TT-teknikk fikk oppdraget, bestilte de en kabelpåvisning som viste at det ligger en høytspenledning langs grunnmuren. TT-teknikk kan ikke anslå nøyaktig hvor mye ekstra det vil koste, men estimerer en ekstra kostnad på 62.500 kroner inkl. mva + en sikkerhetsansvarlig fra kommunen som skal følge med på arbeidet. Hvor lenge vedkommende må følge med vil avdekkes førstetter at man har åpnet asfalten for å se på kabelen. Styret har estimert at arbeidet vil koste 750.000 kroner totalt inkl. mva.

Deretter har vi sett nærmere på finansiering av arbeidet. Styret har tidligere besluttet at 420.000 kroner av sameiets sparekonto brukes på prosjektet. Resten må finansieres enten ved å ta opp lån eller at seksjonseierne betaler inn et engangsbetrag iht. eierbrøk. Styret har vært i kontakt med flere banker, og det er kun DNB som har gitt oss et muntlig tilbud. Tilbudet er et usikret lån med 8,6 % nominell rente p.a. Styret har regnet med at effektiv rente vil være rundt 9 %.

Deltakerne på årsmøtet er samstemte om at tilbudet fra DNB er dyrt, og at den klart rimeligste løsningen er en enkeltinnbetaling fra hver av seksjonene. Det er mulig å avtale nedbetaling for enkelte seksjoner, men det forutsetter at det klare flertallet kan betale inn sin totalsum med en gang. Enkelte synes det er krevende å betale inn alt på en gang. Pr. nå er det tre (muligens to) seksjoner som ønsker delvis nedbetaling. Styret vil legge frem et forslag for nedbetaling for seksjonene det gjelder.

I tilfellet arbeidet vil koste mindre enn det vi har estimert, er det også en mulighet å avvente med innbetaling til vi vet konkret hva kostnadene blir for hver enkelt.

Votering av finansieringsløsning: Enstemmighet for innbetaling fra hver seksjon.

Styret vil ta kontakt med TT-Teknikk for å sette i gang arbeidene i mai 2025.

7. Fast økning i fellesutgifter

Styret foreslår en fast økning av felleskostnadene med 5 % hvert år den 01.01. Første økning skjer 01.01.2026.

Votering: Enstemmighet for økning iht. forslaget.

8. Aktiviteter 2025

- Dugnad to ganger i 2025, henholdsvis i mai og november.
- Drenering rundt det blå bygget i mai 2025
- Følge opp byggeprosjektet til sidebygget
- Muligens tiltak vedr. brannsikkerhet
- Muligens installere vannmåler
- Julegrantenning

9. Budsjett for 2025

Det er foreslått å øke faste og variable kostnader i samsvar med den prosentvise økningen 2023-2024. Det er også foreslått å legge inn en post for uforutsette kostnader til rørlegger/elektriker o.l. For øvrig er inntekter og kostnader for dreneringsarbeidet lagt inn i det foreslåtte budsjettet.

Det ble på årsmøtet foreslått å revurdere avtalen med Rørleggersentralen da de ifølge Per er dyre. Madeleine sender avtalen vi har med Rørleggersentralen, til Per pr. e-post.

Budsjett for drenering og innhenting av kapital justeres til 750.000. Ingen øvrige kommentarer.

Votering av budsjettet: Enstemmig godkjent.

10. Valg av styremedlemmer

Styret trenger flere medlemmer da det er svært mye arbeid og ansvar på Madeleine og Siri, som er henholdsvis styreleder og økonomiansvarlig.

Per og Agnes har meldt seg som styremedlemmer. Agnes tar ansvar for vaskeliste, innkalling til dugnad og julegrantenning. Per og Torgeir følger videre opp med dreneringsarbeidet, og kan angis som kontaktpersoner for TT-teknikk.

Madeleine fortsetter som styreleder, mens Siri fortsetter som økonomiansvarlig.

Votering av forslag til nytt styre: Enstemmig godkjent.

11. Eventuelt

Låsen til ytterdøren har vært ute av stand en stund, da det ikke har vært mulig å få nøkkelen inn i låsen. Frem til nå har vi latt døren stå ulåst. Vi avventer å installere ny lås da vi uansett skal rive døren og bygge ny.

Inntil for kort tiden valgte vi å låse døren til det blå bygget i stedet, men fikk en lapp fra Posten om at de ikke kommer til postkassene pga. låst dør. Det er uvisst om Posten har forsøkt å låse opp døren.

[I etterkant av årsmøtet har Siri smurt olje i låsen, og nøkkelen går nå enkelt inn i låsen.]

Takk for møtet!

Madeleine Mowinckel

Madeleine Mowinckel, styreleder

Siri Nesse

Siri Nesse, økonomiansvarlig

REFERAT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 28.05.2025

SAMEIE NORMANNGATA 13

Til stede: Per Fjære, Kerstin Ketterer, Alfredo Ketterer, Torgeir Lien, Tevje Dolve Hetlelid og Madeleine Mowinckel

Referent: Madeleine Mowinckel

1. Godkjenning av innkallelse

Innkallelse ble sendt til alle på mail 25. mai og ble arrangert i sammenheng med tidligere avtalt befaring med arkitekt i bakgården, i forbindelse med prosjektet om nybygg i bakgården.

2. Bruk av seksjonsnr. 2 (Bente H. Blankson / Galgeberg Fysikalske)

Seksjonen er registrert som bolig hos Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune, selv om den i grunnboken og matrikkelen er regulert til næringsvirksomhet. Bente har nå besluttet å selge seksjonen som bolig, og for å ha en utvetydig enighet om at seksjonen nå skal brukes som bolig og ikke til næringsformål, ble sameiet bedt om å votere over de facto endringen, for at seksjonens bruk skal være i tråd med registrert bruk hos Plan- og Bygningsetaten.

Votering: Det samtykkes til at snr. 2 kan endre bruk fra næring til bolig.

Representanter for 4 seksjoner til stede; 3 seksjoner har avgitt skriftlig stemme i forkant. Én seksjonseier regnes som inhabil (Bente H. Blakson, eier av seksjonsnr. 2).

Forslaget ble enstemmig godkjent og oppfyller kravet om 2/3 flertall av eierne.

Madeleine Mowinckel

Madeleine Mowinckel
Styreleder

Siri K. Nesse

Siri Kathrine Nesse
Økonomiansvarlig



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144903/ 86514592

Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

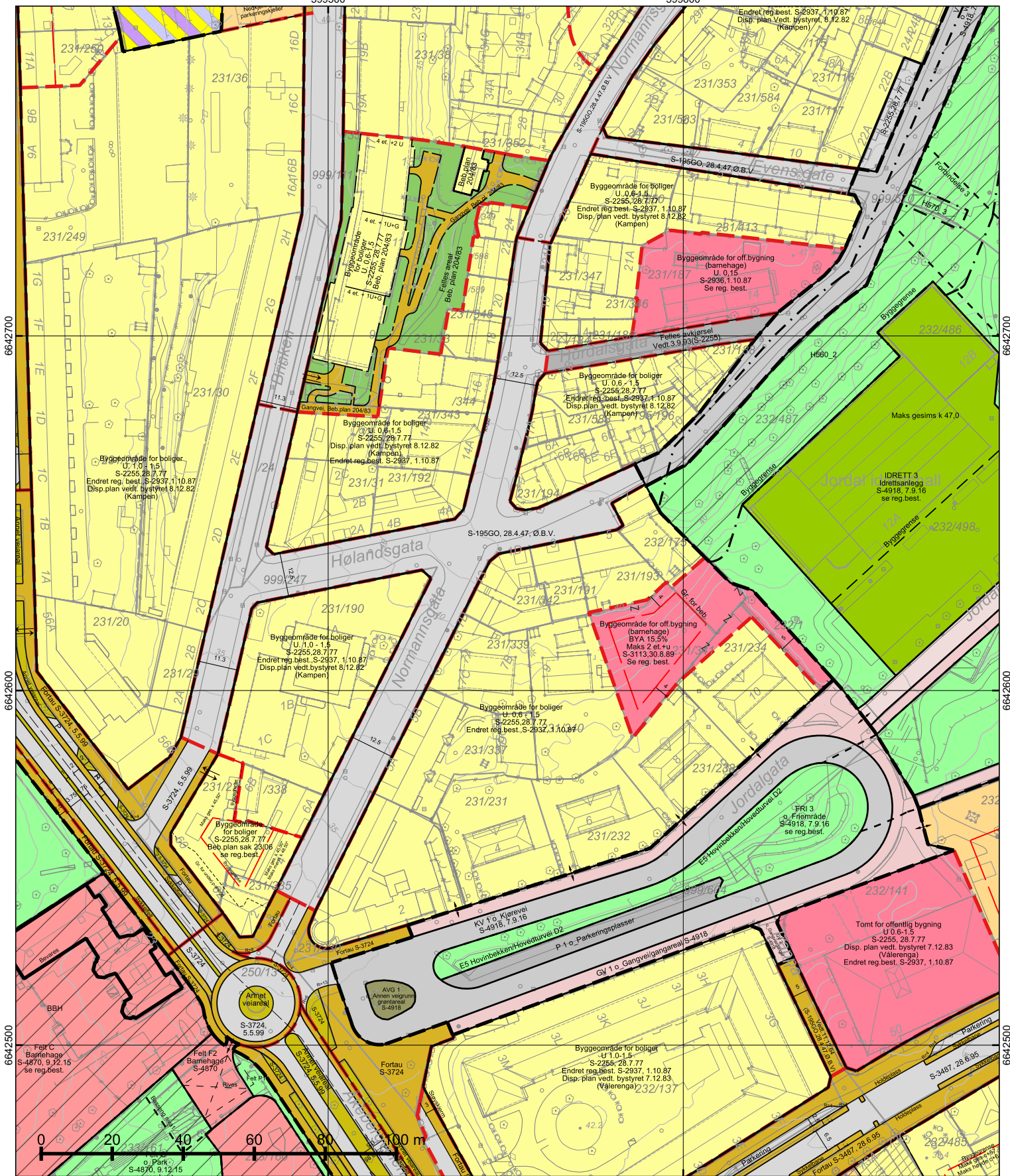
Adresse: NORMANNSGATA 13

Kommentar:

Gnr/Bnr: 231/342

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144903/ 86514592

Deres ref.: 40114/ VICTORIA C

Adresse: NORMANNSGATA 13







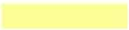






























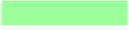
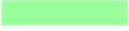














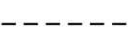


Kommentar:

Gnr/Bnr: 231/342

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

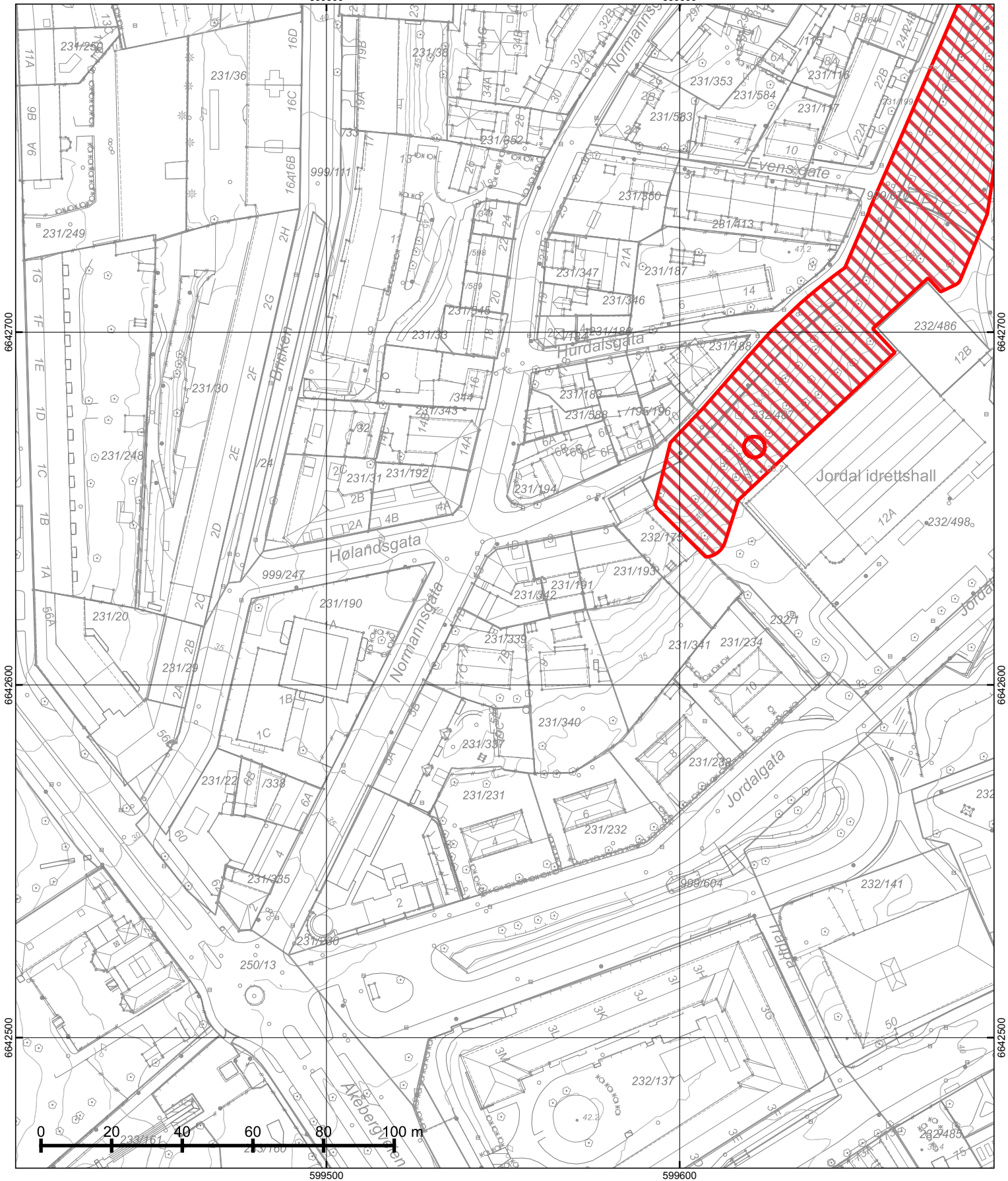
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	73 - Felles gangareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		Feltinndeling
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	149 - Offentlig/allmenntytlig		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Oppheving av eiendomsgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Inn-/utkjøring
	1161 - Barnehage		Avkjørsel
	1400 - Idrettsanlegg		
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		

599500

599600



599500

599600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144903/ 86514592

Adresse: NORMANNSGATA 13

Gnr/Bnr: 231/342

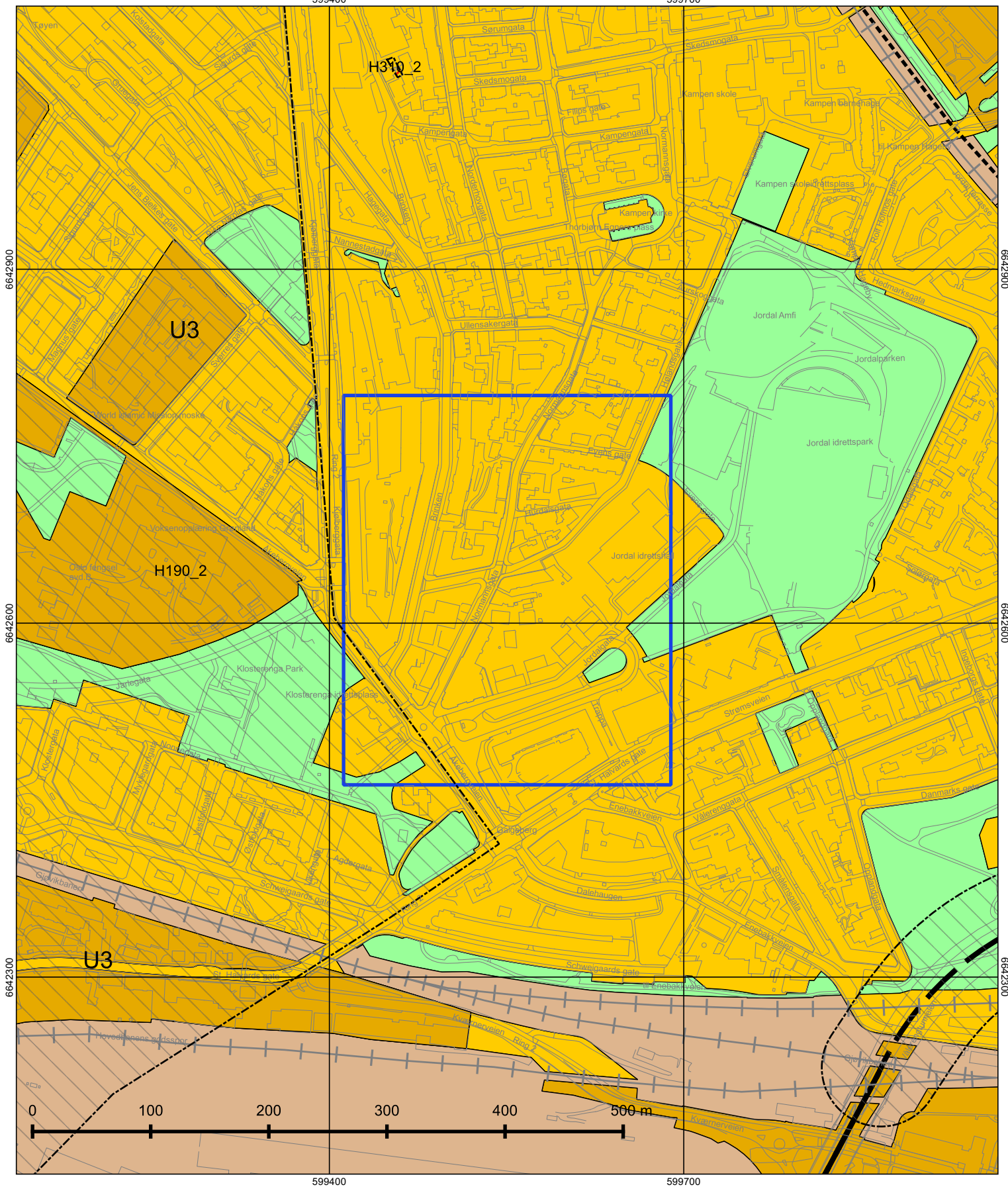
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommentar:

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

599400

599700



599400

599700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144903/86514592

Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Victoria Nilsen Carroza
NORMANNSGATA 13

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514592
8606272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 342

Vi viser til bestilling av 20250623 for NORMANNSGATA 13.

GNR. 231 BNR. 342

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.06.1877.

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

386 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



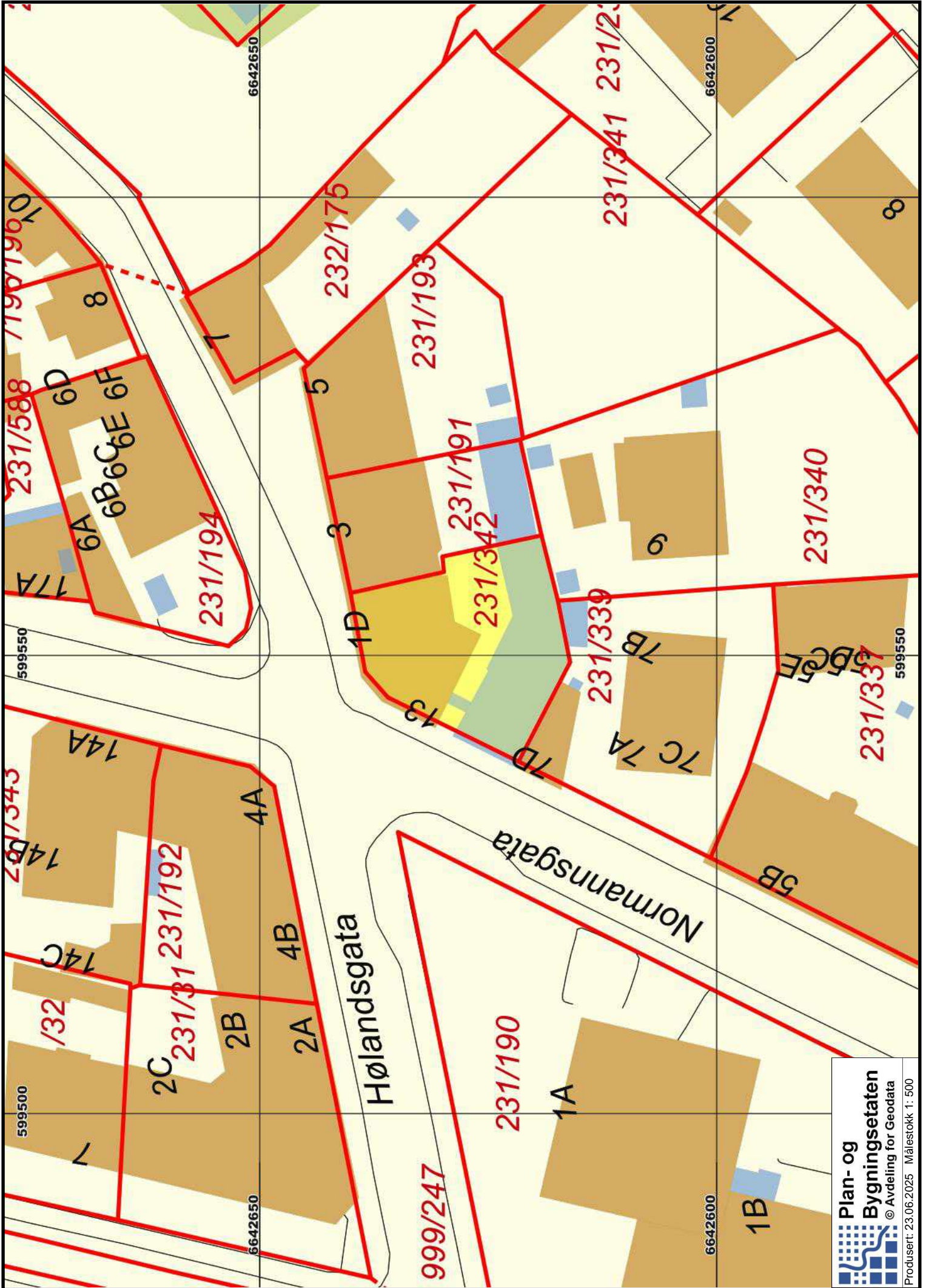
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Expeditions-Dokument

angaaende *skur.*
paa Matr.-No. *13 Normanns gate*
Indleveret *16^{de} juni 1915.* Attesteret *31 Aug. 1916*



Overseendes Dr. Bygningsseksjonen.
Efter Undersøelse i Arkiver man man ikke finde
noget Anmærkeligt på Skuret, hvorfor dette må være tilsvarende
opsat - efter hvad der oplyses for mindst 20-25 år tilbage og
må således blive behandlet som nyt.

Skuret er skrående mot § 56 med hensyn til Areal,
Beliggenhet mot Gate, Nabo og anden Bygning og man min
hæder efter § 102².

1) Om ældre Anmærkeligt af. N: 31/7 I.D. medfølger herav
vil sees at den nederste del av Skurettet ved Tribeterrace vil
medføre at disse ikke får direkte Lys, hvorfor her må forlanges
en nødvendighet av pinn. Efter Byg. forandrings av Lovnummer 2 § 1.
av 3,0 m. Bredder således som, med rød Linie herfra, angit.

Ar. via 17 Juni 1915
for byggesektoren
Om. A. om.

706/15

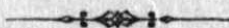
Overseendet fra Sænskultkommissionen.
Fra 19 juni 15
S. H. K.

Arbeidsplan
Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av Hjelpebo
på matr.-nr. 13 Normannsgaten
Innlevert 22 januar 1930 Attestert _____



Overens Oslo helseråd

Oslo den 23^{de} januar 1930

Medlede Kammereu.
e. l. l.

Ad: 13 Normannsgt.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

De på tegningen anførte dører mellem lageret og privatkjøkenet samt entreen må gjenpanelles. Både kjøtt- og kolonialutsalget samt lageret må ventileres til luftpipe. Forøvrig må vedlagte regler for fetevarer og kolonial samt kjøtt befølges.

Oslo helseråd den 30. januar 1930.

S. Dieken
h.

f. d. til innstilling.

Oslo 31.1.30

P. Magnus.

Hjelpebo

ANMELDELSE .

Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 13 Normannsgata

Innlevert 25. okt. 1940 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 26-10-40

✓ *E. S. J.*

Ad matr. nr. 13 Normanns gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regler for innredning av W.C. rom må følges. Golv i bad støpes vanntett med fall til sluk. W.C. rommet i kjelleren må sikres mot frost.

Ellers ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 30. oktober 1940.

Etter fullmakt :

E. S. J.

Sygn. saksf. nr.:

mottatt: 31 OKT 1940 ✓

Ligningsdag

P. d. til innstilling

Oslo 31. okt. 1940. E. S. J.

ANMELDELSE.

Tegning.

Ø.D.

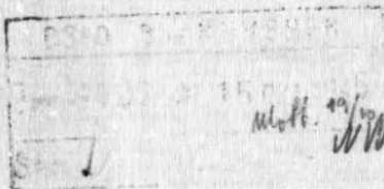


Ekspedisjons-Dokument 1.

angående innredn. varelse på loft m.v.

på matr.nr. 13 Normannegats.

Innlevert 11. oktober 1945. Attestert



Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 12/10 45.

E.S. Brandtman

AS/LO. 3427/45.

Normanns gate 13. Innsetting av vertikale vinduer i rom på loft, innredning av kjøkken. Bygningsvesenets påtegning 12/10.45.

Sendes tilbake til herr bygningsjefen med forespørsel om innredning av beboelsesrom på loft er godkjent tidligere.

Brannteknisk er loftsinnredningen høyst utilfredsstillende.

Oslo brannvesen den 7. november 1945.

12 NOV 1945

B. Jager.

B. Jager

Ø. d. til uttalelse i anledning brannstyrets forenstående påtegning.

Oslo, 13. november 1945.

E.S. Brandtman

NEOFOTOGRAFERT- 19 X

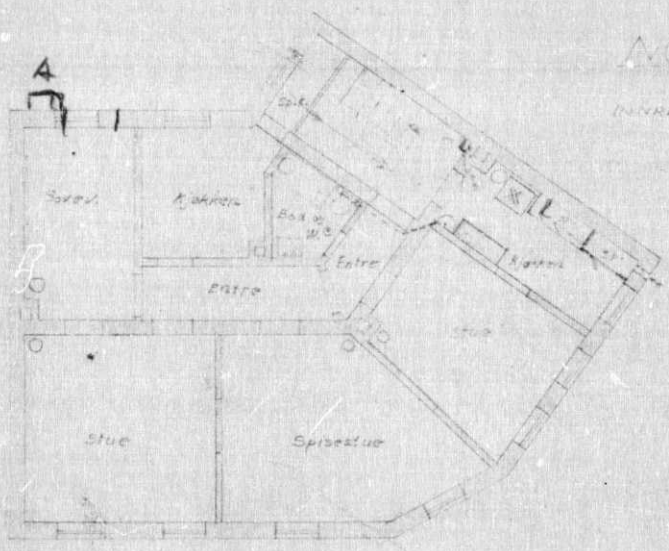
NORVANNESGT. nr. 13.

INNREDNING av KJØKKEN og TRUERE.

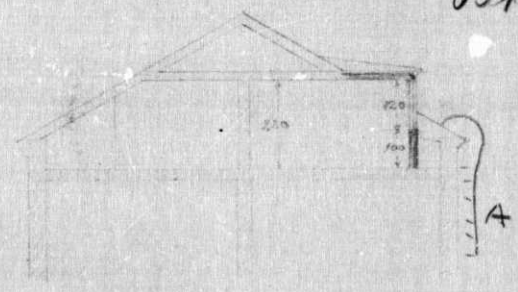
M = 1:100.



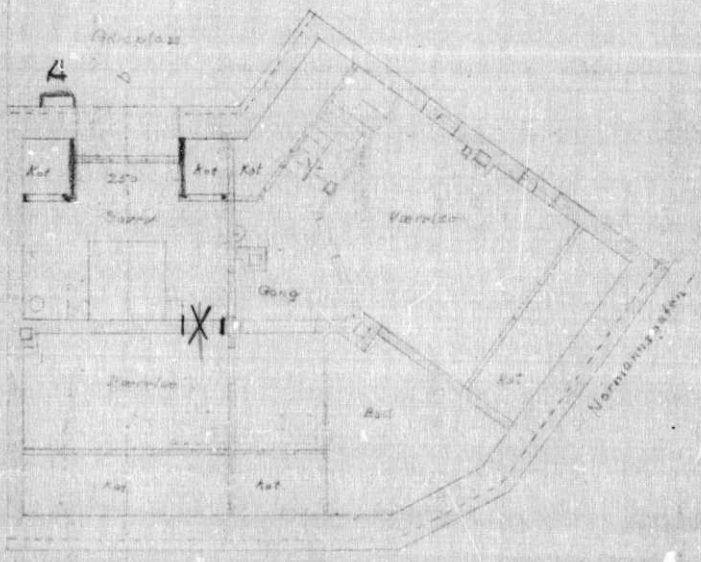
B.1.1.



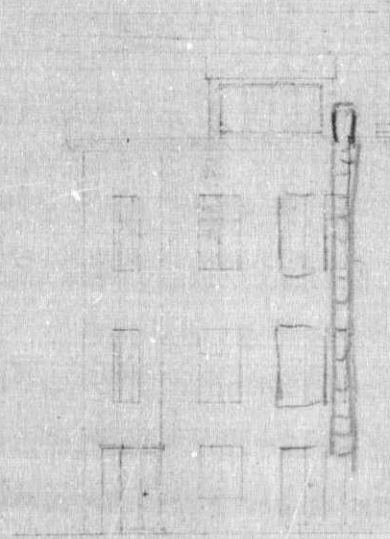
Plan av 2. etasje



Snitt A-A



Plan av 3. etasje



Fasade for 3. etasje

NEOFOTOGRAFERT-19 X

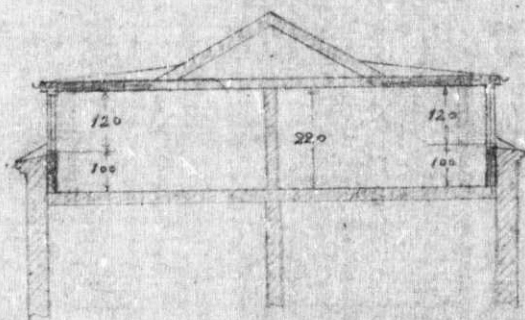
NORMANNSGT. NR 13

OPFØRELSE AF TAKRUK TIL HØLANNESGT.

M = 1:100

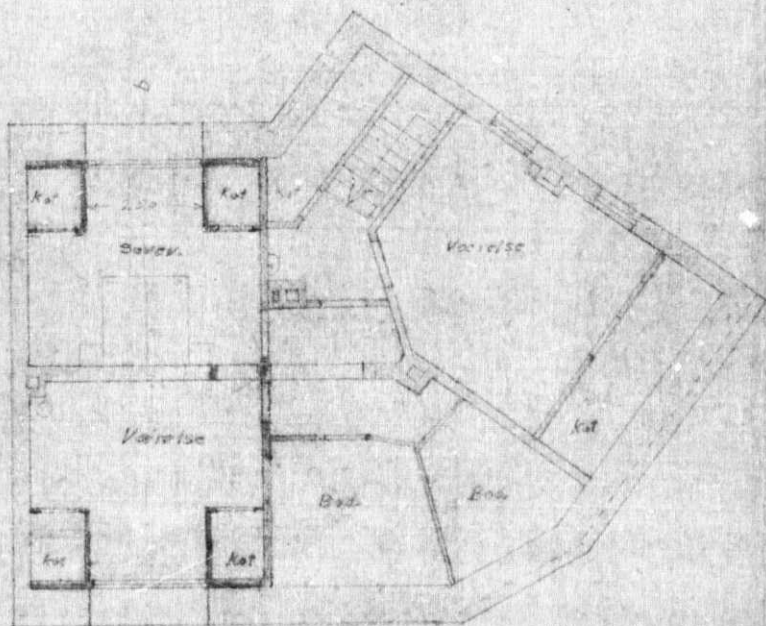


Fasade til Hølanngt.

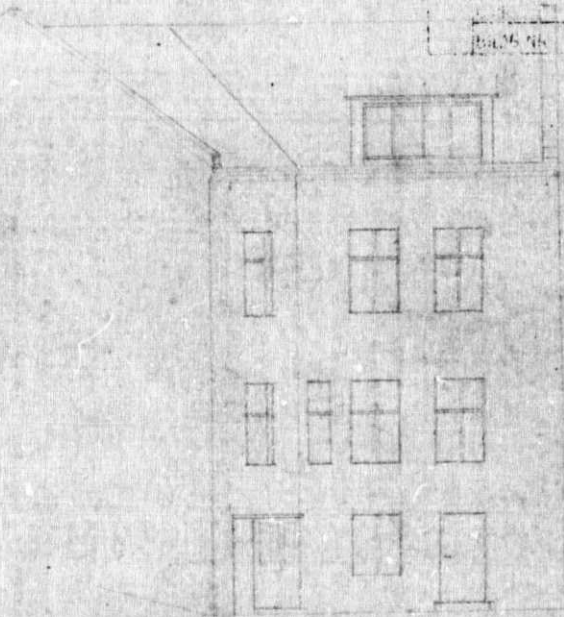


Snit a-b

nr. 13
14556 26 OCT 1948
1191/45



Plan af Loftetagen



Fasade til sømplassen
korrigeret 26/10-48 Oslo marts 1946

Ekspedisjons-Dokument

angående..... utskiftning av vinduer.
på matr.-nr..... 13 Normannsgt.
Innlevert..... 22 juli 1947. Attestert 23/4-48

Sendes Østre D. til innstilling.

Oslo, den 23/7-47.

Kivul Aarling

13 Normannsgt.

J.nr. 112/47. N/HF.

Tilbakesendes og innstilles til godkjennelse.
Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo, 24. juli 1947. Bygningsinspektøren i Østre distrikt.

S. M. M. M.

EN/RH

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 25. juli 1947

Kivul Aarling
fung.

*Meddelt 26/7-47.
af L. Anso. ansøker.*

Østre DISTRIKT

til innstilling.

til utførelse i anl. bl. 2

Oslo, bygningssjefens kontor den 5/8 1947

Helge Heiken.

Arbeidets art

Uthus

Arbeidssted Normannsgt. 13	Matr.nr. Normannsgt. 13	J.nr. 55/3700
--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Byggherre

**Herr Birger J. Eriksen,
Collettsgt. 5,
Oslo.**

Ansvarshavende

**Tømmernester Harrik Grimsrud,
Flisberget 9,
Oslo.**

HG/GN

Date

24. juli 1961.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg jfr. avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

Arbeidets art

Uthus med kontor og boder

Meldt GAB F 9/11-89 J. 17

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Normannsgate 13	Gnr.231, bnr.342	88/3840

Byggherre

KIL Eiendomsselskap A/S
Normannsgate 5
0655 OSLO 6

Ansvarshavende

Byggm. Billy J. Olsen
Hoffstadåsen 7
1375 HØN

THE/tfn

Dato **22.november 1989**

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

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



Oslo kommune



Kil Eiendomsselskap A/S
v/advokat Egil Lagem
Postboks 3443 - Bjølsen
0406 OSLO

Rolf Inge Johnsen
Grorudveien 100
1053 OSLO

Arkivnøkkel Vår ref/mappenr. Journr.
531.7 870104926 93/12207

Deres ref. Vår saksbeh. Dato
 Jan O. Davidsen 30. mars 1993

Arbeidssted : 231/0342, Normannsgt. 13
Byggherre : Kil Eiendomsselskap A/S, Normannsgt. 5, 0655 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV 2 BOENHETER PÅ LOFT - OMBYGGING

FERDIGATTEST

Plan- og bygningssetaten viser til brev fra advokat Egil Lagem datert 12. januar 1993.

Det vises også til brev fra ansvarshavende Rolf Inge Johnsen datert 12. januar 1993, hvor det er redgjort for deler av byggesaken.

Søknad av 20. oktober 1987 om innredning av 2 leiligheter på loft samt ombyggingsarbeider, ble godkjent på vilkår den 23. februar 1988.

Den videre fremdrift i byggesaken kan ansees som vanlig.

Ved kontroll den 3. juni 1988 ble konstatert at byggearbeidet var påbegynt uten byggetillatelse. Manglende byggetillatelse skylles at vilkårene i approbasjonen av 23. februar ikke var oppfylt.

Det er ikke brakt klarhet i hvem som var ansvarlig for den ulovlige byggstart, og hvem som var ansvarlig for vesentlige mangler ved arbeidsutførelsen.

Ved brev fra byggherren datert 12. september 1988 til daværende Oslo bygningskontroll ble det opplyst at byggesaken utgår.

Saken ble igjen aktualisert ved innsendelse av revidert tegninger, som ble godkjent den 1. desember 1988.

Ved kontroll den 10. mai 1990 ble det konstatert fortsatt vesentlige mangler ved arbeidsutførelsen, og det ble nektet bruk av loftleilighetene.

Byggmester Rolf Inge Johnsen ble godkjent som ansvarshavende den 20. september 1990, slik at de videre ombyggingsarbeiden kunne få en teknisk og faglig forsvarlig utførelse.

Rolf Inge Johnsen har ved erklæring i brev datert 12. januar 1993 bekreftet at arbeidet nå er ferdig, og at det kontrollert at arbeidsutførelsen er forsvarlig utført i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen av 23. februar 1988.

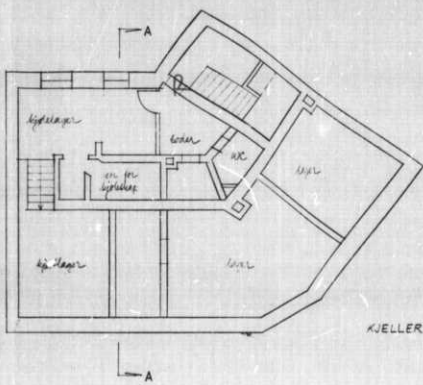
På grunnlag av dette ansees byggesaken som avsluttet, og det utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

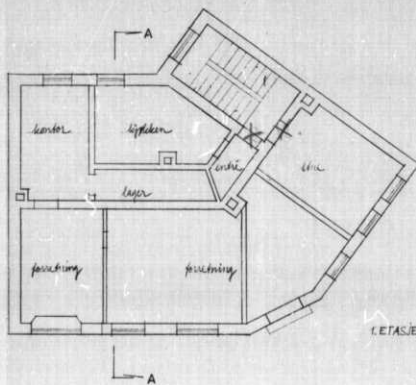
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder



Jan O. Davidsen
Avd.ing.



KJELLER



1. ETASJE

MOTTATT
23. OKT 1987
Oslo Bygningkontroll

NORMANNNS G.T. 1:3	
PLAN KJELLER OG 1. ETASJE	MÅL: 1:100
ETTER OMBYGGING	DATE: 02-10-87
BLAKSTAD OG MÜNTHE-KAAS ARKITEKTKONTOR A.S <small>STORTINGSGT. 28, 0161 OSLO 1, TLF. (02) 11 10 80</small>	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hal Arkitekter AS
Vardeheimveien 23 B
1088 OSLO
haltalal@c2i.net

Dato: 09112010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200510560-30
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Åste Helen Dahl

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 13	Eiendom:	231/342
Tiltakshaver:	Torgeir Lien	Adresse:	Tøyengata 45, 0578 OSLO
Søker:	Hal Arkitekter AS	Adresse:	Vardeheimveien 23 B, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - NORMANNSGATA 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Åste Helen Dahl - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Torgeir Lien, Tøyengata 45, 0578 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 28.02.2018

Deres ref.: Tom A. Bråthen Vår ref.: 201717367-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 13	Eiendom:	231/342/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIE NORMANNSGATA 13	Adresse:	Hølandsgata 1 D, 0655 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Normannsgata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg mottatt 26.02.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.02.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIE NORMANNSGATA 13, Hølandsgata 1 D, 0655 OSLO, gustaf.remfors@ks.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 23.04.2019
Arkivkode: 531

Deres ref.: FREDRIK
GRANBERG

Vår ref.: 201815117-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Byggeplass: HØLANDSGATA 1 D - Eiendom: 231/342/0/0
NORMANNSGATA 13
Tiltakshaver: SAMEIE NORMANNSGATA 13 Adresse: v/ Sunniva Erlendsen,
Normannsgata 13, 0655 OSLO
Søker: BALKONGTEAM AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Hølandsgata 1 D - Normannsgata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong mottatt 16.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201815117			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	D1	24.09.2018	1/9
Plan 2. etasje	B1829-01	11.09.2018	1/14
Plan 3. etasje	B1829-02	11.09.2018	1/15
Snitt A-A	B1829-04	11.09.2018	1/16
Fasader	B1829-03	11.09.2018	1/17

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIE NORMANNSGATA 13, v/ Sunniva Erlendsen, Normannsgata 13, 0655 OSLO,
ser@giek.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL
NORGE
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 06.08.2020

Deres ref.: KJERSTI S.
NIKOLAISEN

Vår ref.: 202007885-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Annabel Lee

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 13	Eiendom:	231/342/0/0
Tiltakshaver:	GALGEBERG FYSIKALSKE INSTITUTT Bente Hilmen Blankson	Adresse:	Normannsgata 13, 0655 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Normannsgata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for trappeheis, mottatt 03.08.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007885			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje			1/8
Detaljtegning			1/9
Heistegning			1/10

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GALGERBERG FYSIKALSKE INSTITUTT Bente Hilmen Blankson, Normannsgata 13, 0655
OSLO

MADELEINE ALEXANDRA MOWINCKEL
Normannsgata 13
0655 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 23.08.2023
202303226 - 5 Hanna Aanensen

Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: NORMANNSGATA 13 Eiendom: 231/342/0/0
Tiltakshaver: MADELEINE ALEXANDRA Søker: MADELEINE ALEXANDRA
MOWINCKEL MOWINCKEL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Normannsgata 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kott til hjemmekontor og fasadeendring, mottatt 14.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303226			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/11
Fasade med gjeninnsatt vindu			1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 231 Bnr.: 342 Fnr.: Snr.: 7

Adresse(r):

Gateadresse: Normannsgata 13
Gatenr: 15200
Kommune: OSLO
Postkrets: 0655 OSLO
Bydel: 1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:

Statens Kartverk
Oppdatert per:24.06.2025 kl.
11.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1662437-1/200 HJEMMEL TIL
04.07.2024 12:54 EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/1662438-1/200
04.07.2024 12:54 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 5 000 000

Panther: SPAREBANKEN
NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Panther: SPAREBANKEN
NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/500977-1/200 06.05.2025 ** ENDRING VED FUSJON
14:27

TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/505016-1/200 07.05.2025 ** ENDRING VED FUSJON
10:21

TIL: SPAREBANKEN NORGE
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
FRA: SPAREBANKEN SØR
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1891/954207-1/105 08.12.1891 ERKLÆRING/AVTALE
best om salg av øl/minneralvann
Rettighetshaver: christiania aktie
Ølbryggeri
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
231 BNR: 342

1954/416147-1/105 03.09.1954 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra
Bygningsloven vedr uthus
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
231 BNR: 342

1956/404716-1/105 19.03.1956 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

GRUNNDATA

1991/8239-1/105 14.02.1991 RESEK/TILLEGGSSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/572

EIENDOMMEN ER OPPDELT I
7 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1998/60269-1/105 14.10.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 17

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 23

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 231 BNR: 337 FNR: 0
SNR: 24

Bestemmelser om bruk av
gårdsrom

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

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251026 *Wormannsgata 13*
Vår referanse: 3782131/26670417
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 133

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60269	105	14.10.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

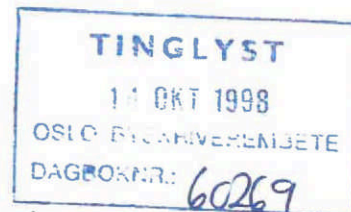
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	337	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

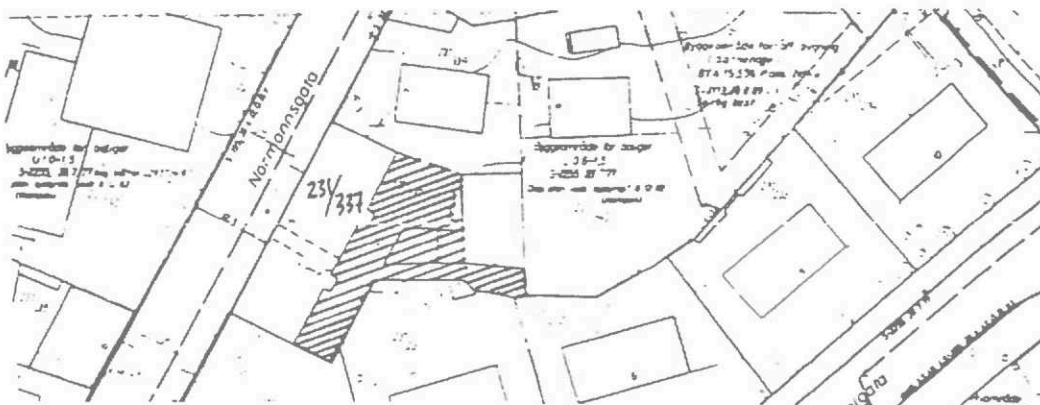
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr 60269 Tinglyst 14 10 1998 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

Undertegnede eier av ..Normannsgt.5
gnr/bnr .231/337 snr.1-19..... i kvartal ..260709....., erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr .231/337 snr.1-19..... og for de av følgende eiendommer gnr.231 bnr.175, 191, 193, 231, 232, 233, 234, 339, 340, 342, som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *,gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 231/337 snr.1-19..... som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 231/337 snr.1-19..... tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.
3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr .231/337 snr.1-19....., og gis rett til adkomst over gnr/bnr i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.
4. Eieren av gnr/bnr .231/337 snr.1-19..... godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.
5. Denne erklæring skal tinglyses som befelse på gnr/bnr 231/337 snr.1-19....., og kan bare slettes av Oslo kommune ved -



direktør for bolig-og eiendomsetaten.

Oslo, den 29. april 1998

For samlet Normannsgr. 5 gar. 231 bnr. 337 snr. 1-19:

[Signature]
(underskrt)
Gjensmed store bokstaver.Fødsels-og personnr.
190548 RHAUGHOLT

[Signature]
(underskrt)
Gjens med store bokstaver.Fødsels-og personnr.
060567 JOSTEIM MATRE

Gjens med store bokstaver.Fødsels-og personnr.
(underskrt)



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251026
Vår referanse: 3782129/26670407
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 110

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 8239	Embete: 105	Registrert: 14.2.1991	Rettsstiftelse: RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL RESEK/TILLEGGSSSEK
-------------------------	-----------------------	---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	342	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 8239 Tinglyst 14 02 1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner
RESERVSJONERING**

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

DAGBOKFØRT
14. FEB. 91 000239

Dokumentnummer: 1991/8239/105
 Navn: Advokat Egil Lagem
 Adresse: Nedre Slottsgt. 3
 Telefon: 42 18 86
 0157 Oslo 1

Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune | Oslo
 231 | 342 | | Oslo

1. Eiendom
 Navn: | Fødselsnummer: |
 2. Hjemmels-
 haver
 Se vedlagte liste, i alt 6 - seks seksjonseiere

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

4. Egen-
 erklæring
 om oppfyllelse
 av lovens krav
 (§ 7 ff.)

Undertegnede erklærer at

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

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) bruksheterens areal eller bruksheterens innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
 eller
 seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningssloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.



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

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

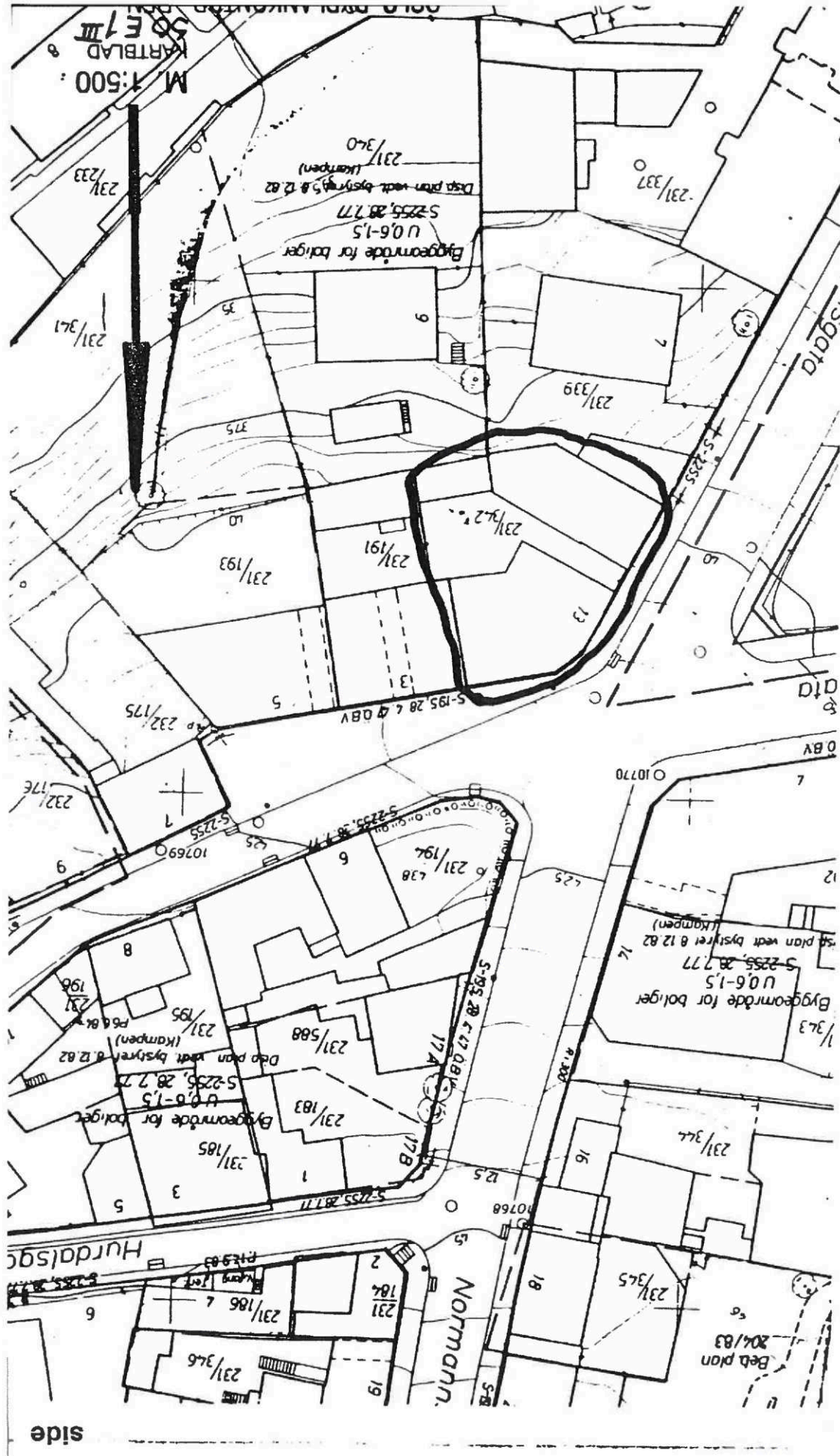
Eggenklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

[Handwritten signature]

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	153	13	21				41			
2	N	71	13	22				42			
3	B	63	13	23				43			
4	B	49	13	24				44			
5	B	60	13	25				45			
6	N	129	13	26				46			
7	B	47	13	27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		572		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: <u>Normannsgata</u>											
7. Supplerende tekst Pant til Sameiet Normannsgata 13 med kr. 20.000,- i hver seksjon. Pantet skal ha 1. prioritet. Reseksjonering består i at tidligere fellesareal på loftet er omgjort til ny boligseksjon, betegnet som snr. 7.											
Dato	31.10.90			Hjemmelshaver(ne)s underskrift							
Sted	Oslo			 I h.h.t. vedlagte disposisjonsfullmakt.							
											

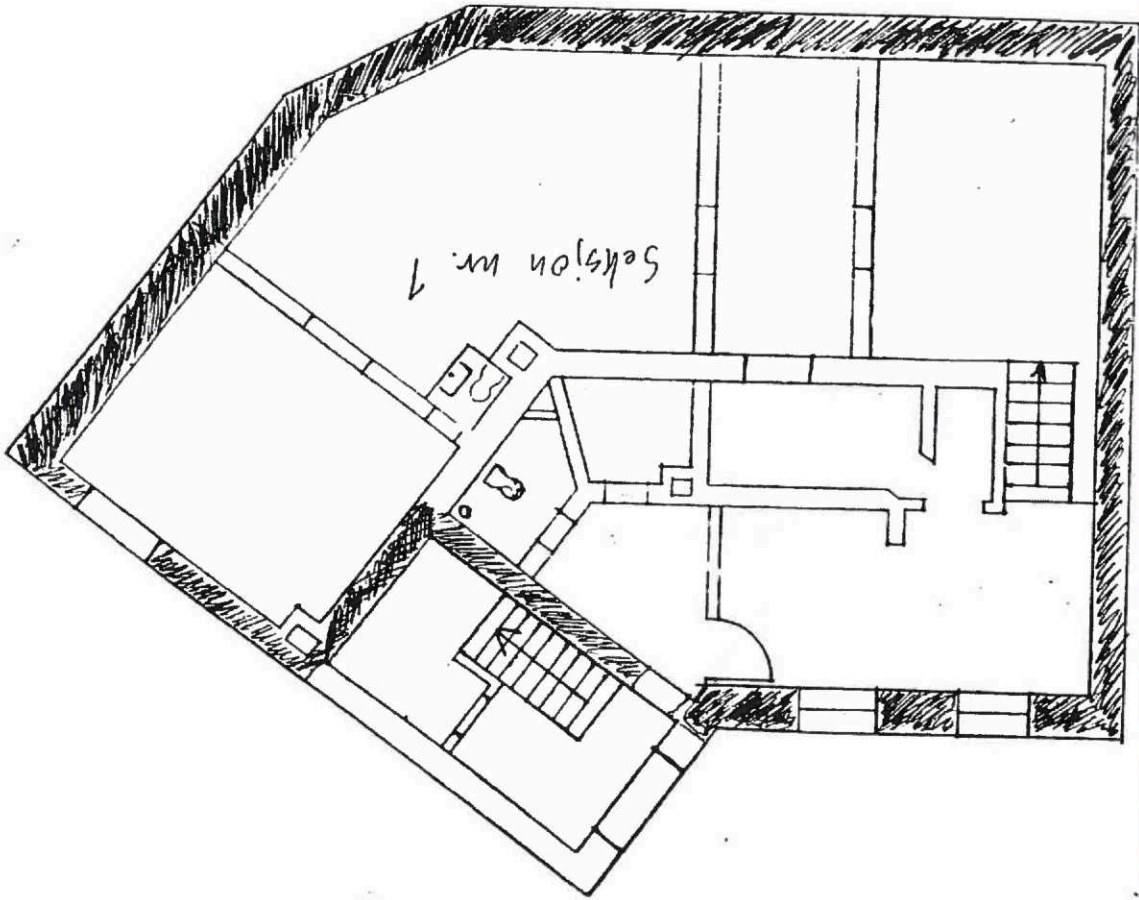
Tinglysingsstempel



side



NORMANSGT. 13

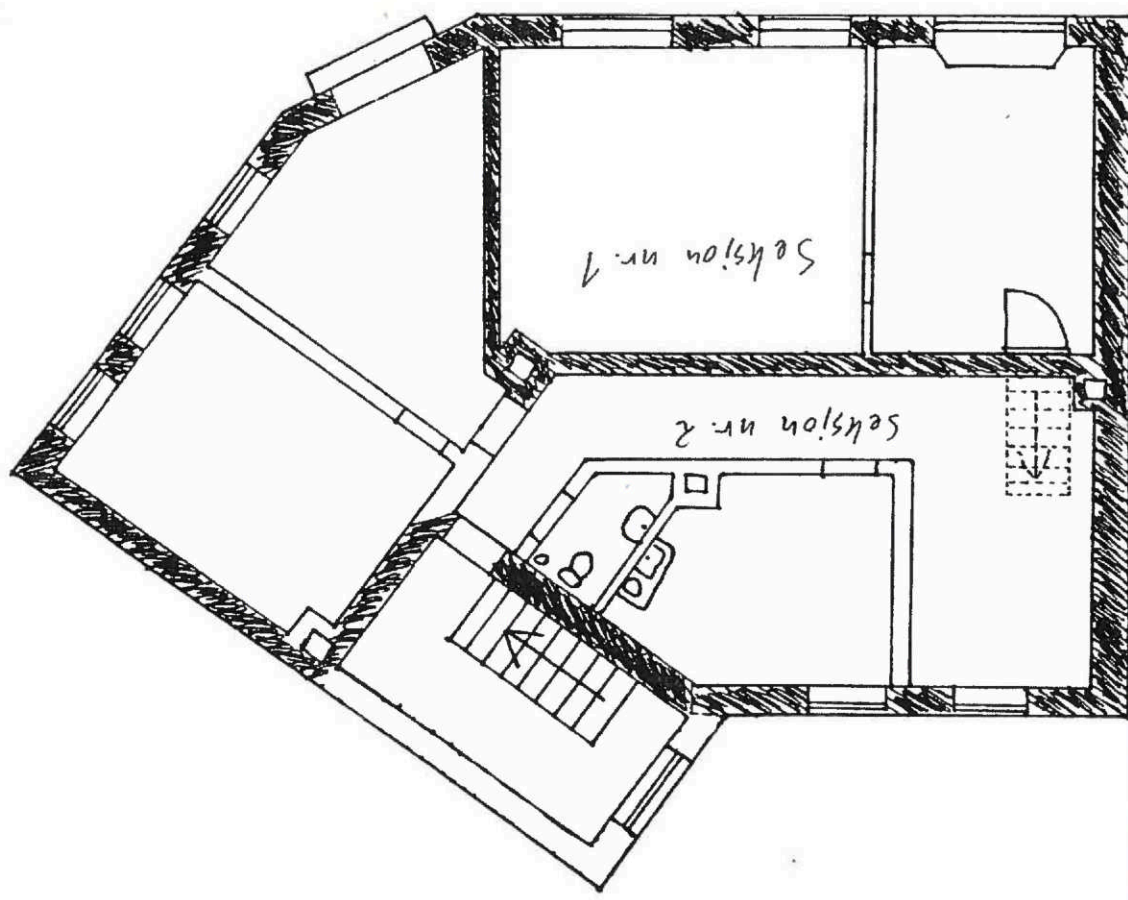


side 2

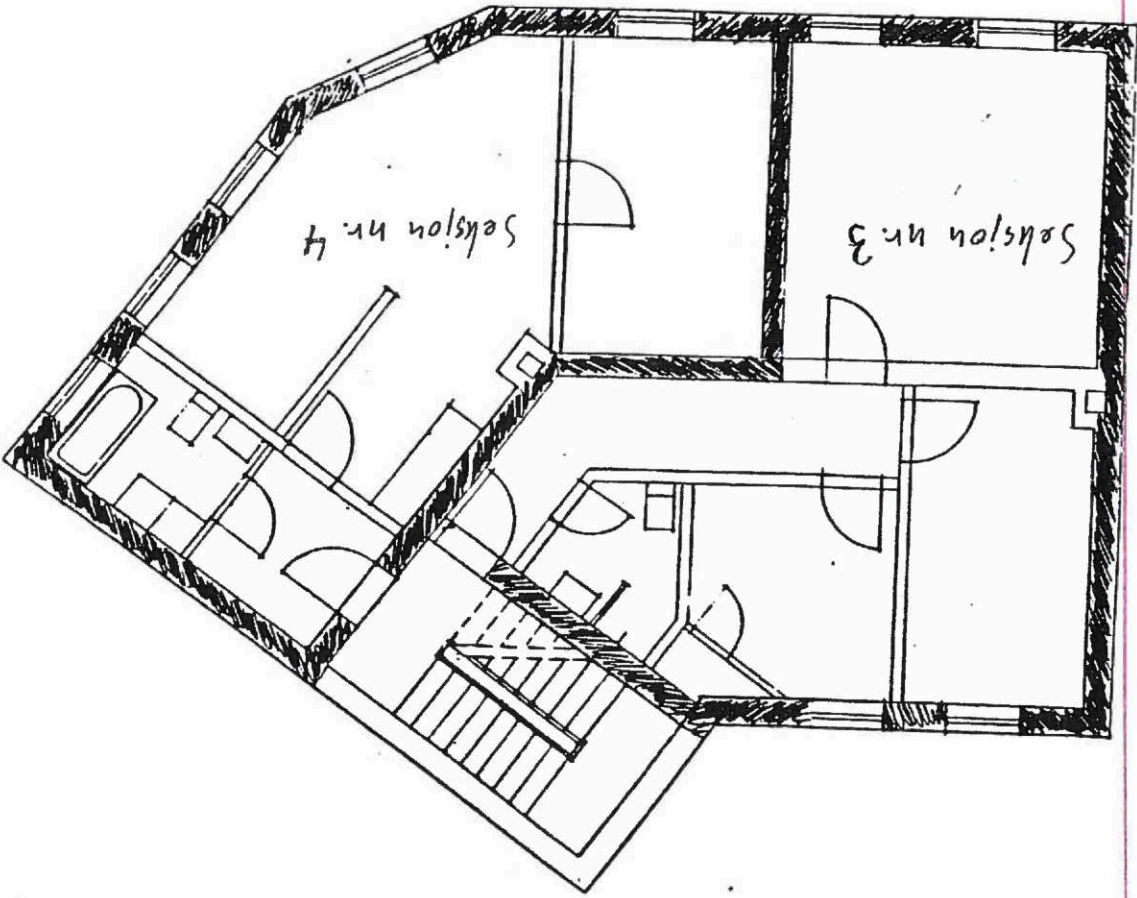




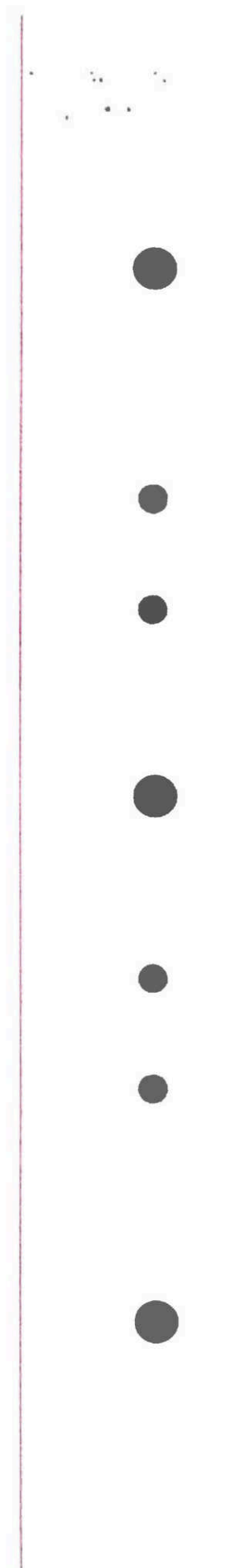
NORMANSGT. 13
PLAN 1. ETASJE



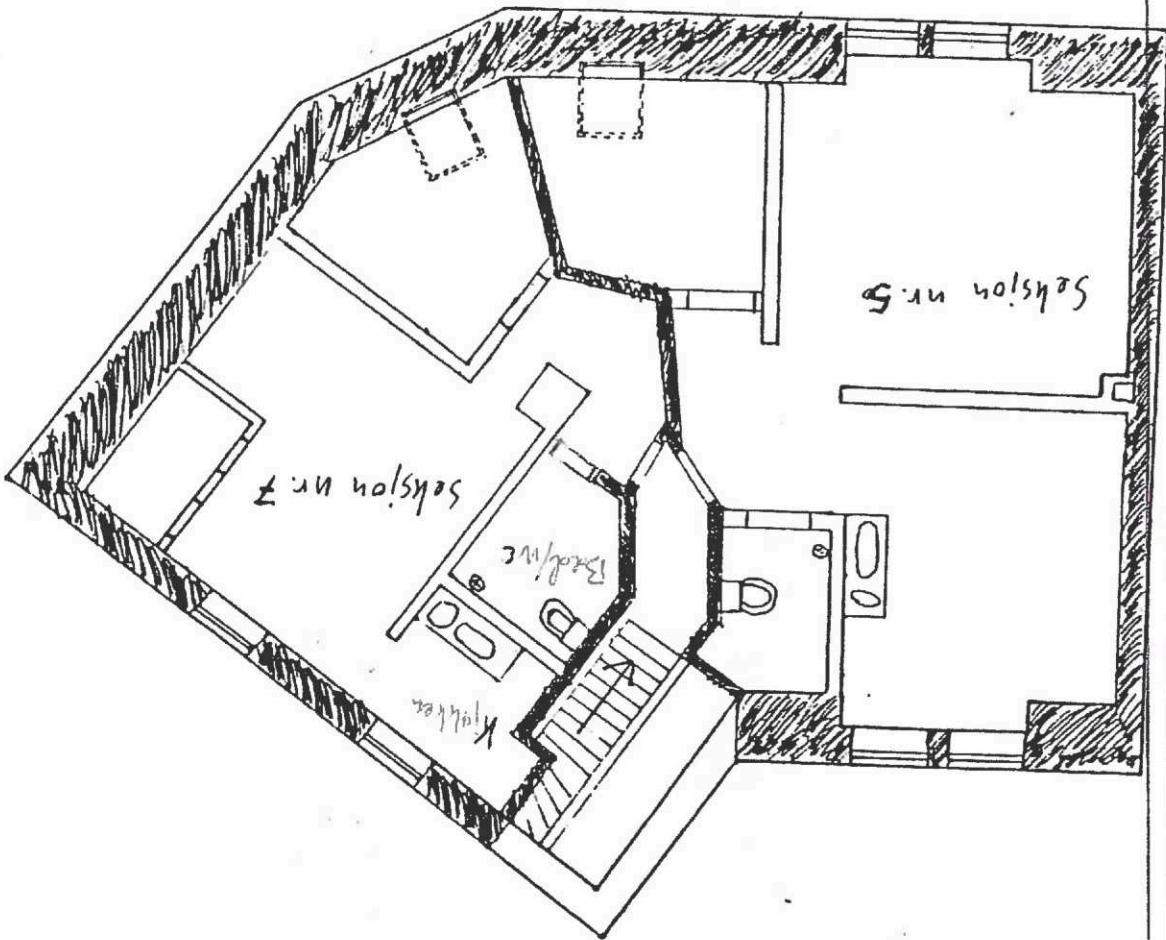




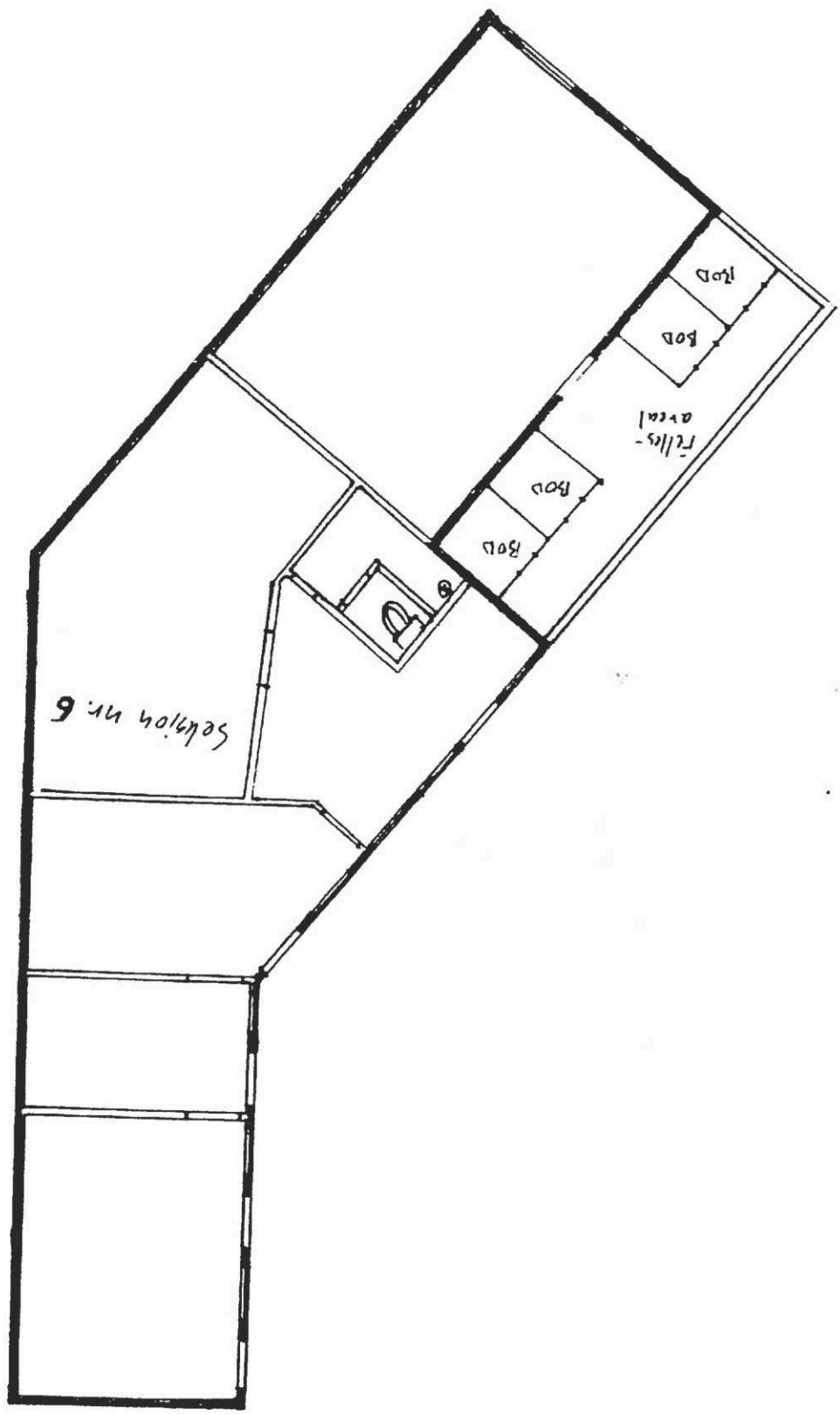
NORMANSGT. 13
PLAN 2. ETASJE



NORMANSGT. 13







NORMANSGT. 13
PLAN SIDEBYGNING





Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251026
Vår referanse: 3782128/26670402
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 128

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
404716	105	19.3.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	342	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1956/404716/105
nr. 19/3
nr. 19/3

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 7. mars 1956
har meddelt unntak fra § 66.1

i henhold til bygningslovens § 8.
for uthus
på matr. nr. 13 Normannsgt.

på g.nr. b.nr.
(Bygn.kontrollens j.nr. 3700/55) erklærer herved undertegnede for seg og etter-
følgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten
erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 15. mars 1956.

A. W. W. E.
Leif E. E.

M. W. E.
Elsa M. Eriksen
Torje E. Eriksen
Leif E. Eriksen
3inger E. Eriksen
(Skjøtteinnehaverens egenhendige underskrift)

Tiltres på vegne av Berit Margareth Eriksen,
født 16/11 1939 for hvem fru Elsa Eriksen er født verge.

Oslo Overmynderi, den 19. mars 1956.

K. Borö
Kr. Borö.

Aasm. Bakka
Aasm. Bakka.

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251026
Vår referanse: 3782126/26670392
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 98

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416147	105	3.9.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	342	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

16/47 54
avskrift 3/9

Erklæring.

bygnings sjefen
I anledning av at ~~Oslo bygningsråd~~ den 27. juli 1954
har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 75/76.4 i henhold til samme
lovs § 8 for ominnredning uthus og ny garasje på
matr. nr. 13 Normannsgt.

ÖD (Bygn. j-nr. 3600/53) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende
eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning
å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke arseses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 28. august 1954
Normannsgaten 13
Elsa M. Eriksen Leif H. Eriksen B. J. Eriksen
A. Winther Eriksen

(Skjøtneinnehaverens egenhendige underskrift.)

Tiltres på vegne av myndlingene Terje Gunnar Eriksen
f. 9/3 1934 og Berit Margareth Eriksen f. 10/11 1939 for hvem
fru Elsa Eriksen er født verge.

Oslo Overformynderi den 3. september 1954.
Kr. Borø

Aasm. Bakka



Skatteetaten

Dato
24.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 231 Bnr 342 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Normannsgata 13, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 801 651
Som sekundærbolig: kr 3 206 605

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/342/0/7	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Normannsgata 13 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bakkejord Miriam Normannsgata 13 0655 OSLO		
Eiernavn:	Bakkejord Miriam	<hr/>	
		Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Normannsgata 13

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente











NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere




SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min  0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min  0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 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 



OFFENTLIG TRANSPORT

 Galgeberg i Jordalgata Linje 20	2 min  0.2 km
 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min  0.9 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min  1.1 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min  1.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min  1.9 km

BARNEHAGER

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min  0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (...) 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	4 min 



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

VARER/TJENESTER

🛒 Tøyen Torg	9 min 🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	9 min 🚶
🍷 Grønland Basar Vinmonopol	14 min 🚶

SPORT

🏊 Jordalhallen	3 min 🚶
⚽ Jordal ballbane og skatepark	3 min 🚶
🏊 SATS Kampen	8 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 min 🚶

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

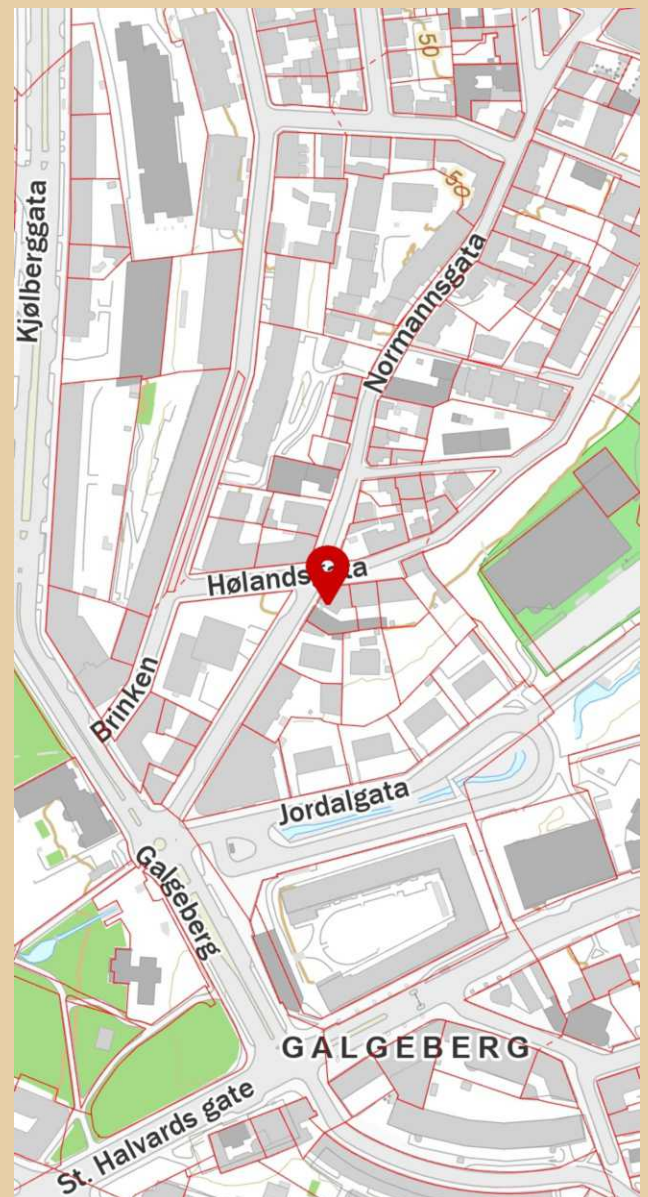
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Normannsgata 13

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.)	7 min	0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	9 min	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	5 min	0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	19 min	1.5 km
Etterstad videregående skole	14 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	19 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brinken 2 - 11520	2 min
Brinken 2 - 11517	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	2 min	0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	1.9 km

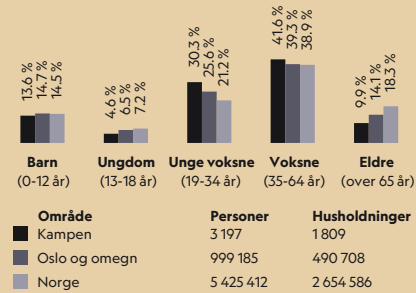
BARNEHAGER

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min	0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3... 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	4 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

🏊 Jordalhallen	3 min	↗
🏊 Jordal ballbane og skatepark	3 min	↗
🏊 SATS Kampen	8 min	↗
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

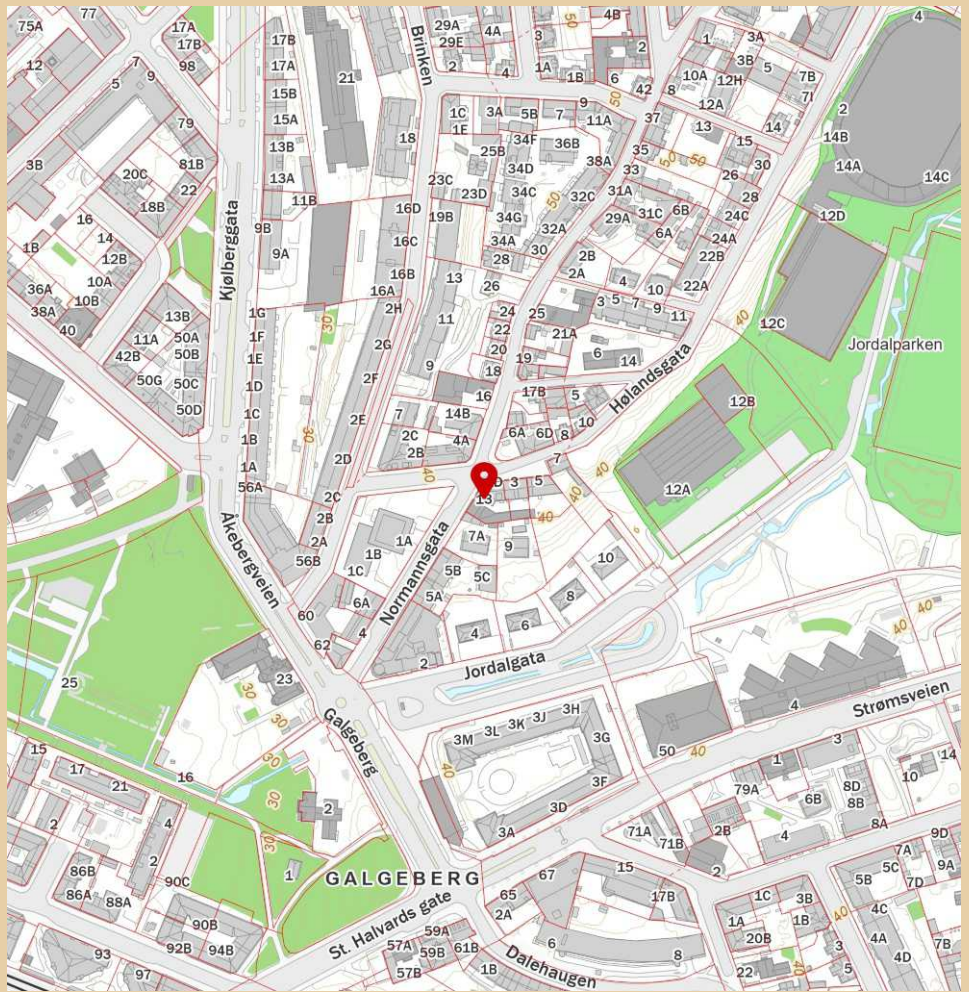
Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



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

Normannsgata 13

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min	0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 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	

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Jordalgata Linje 20	2 min	0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	1.9 km

BARNEHAGER

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min	0.1 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (...) 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	4 min



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

VARER/TJENESTER

📍 Tøyen Torg	9 min 🚶
📍 Boots apotek Tøyen	9 min 🚶
📍 Grønland Basar Vinmonopol	14 min 🚶

SPORT

🏊 Jordalhallen	3 min 🚶
🏊 Jordal ballbane og skatepark	3 min 🚶
🏊 SATS Kampen	8 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	12 min 🚶

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

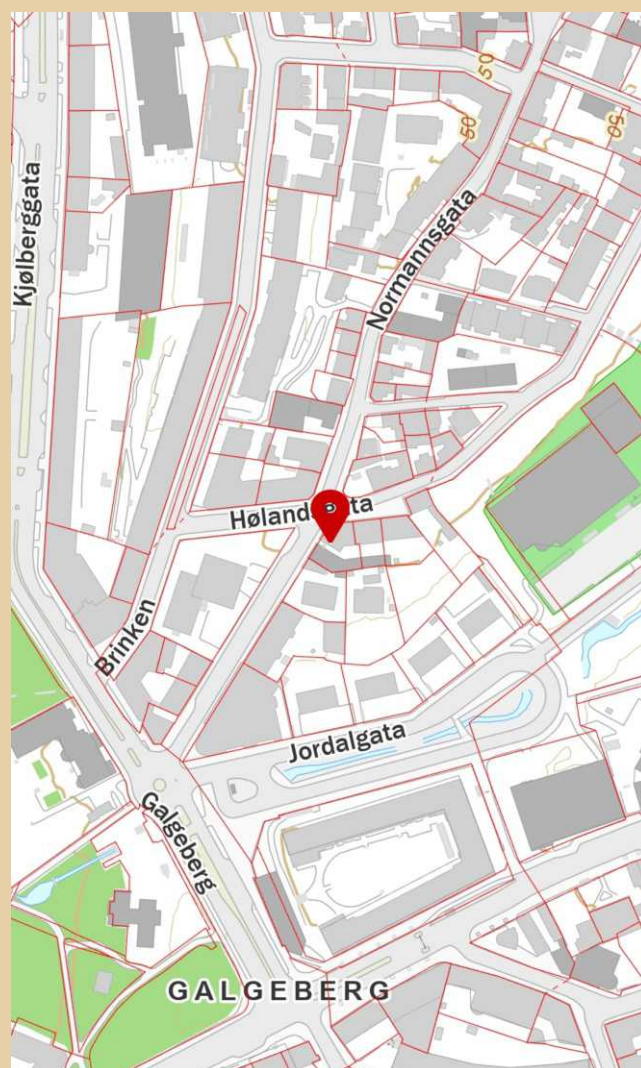
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Normannsgata 13, 0655 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 342, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

40251026

Meglerforetak:

PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler:

Henrik Skårdal

Telefon / Mobil:

22 09 22 10 / 477 82 557

E-post:

henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger 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 viderefremmet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-