NORDVIK

Normannsgata 33

3 soverom | 183 kvm | Enebolig



Velkommen til

Normannsgata 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik enebolig. Utleiedel. Dobbelgarasje. Unik hage med småhus og boder. Takterrasse. Solrikt og skjermet.

Prisantydning	**23 000 000,-**
Omkostninger	**576 090,-**
Totalpris	**23 576 090,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1805**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

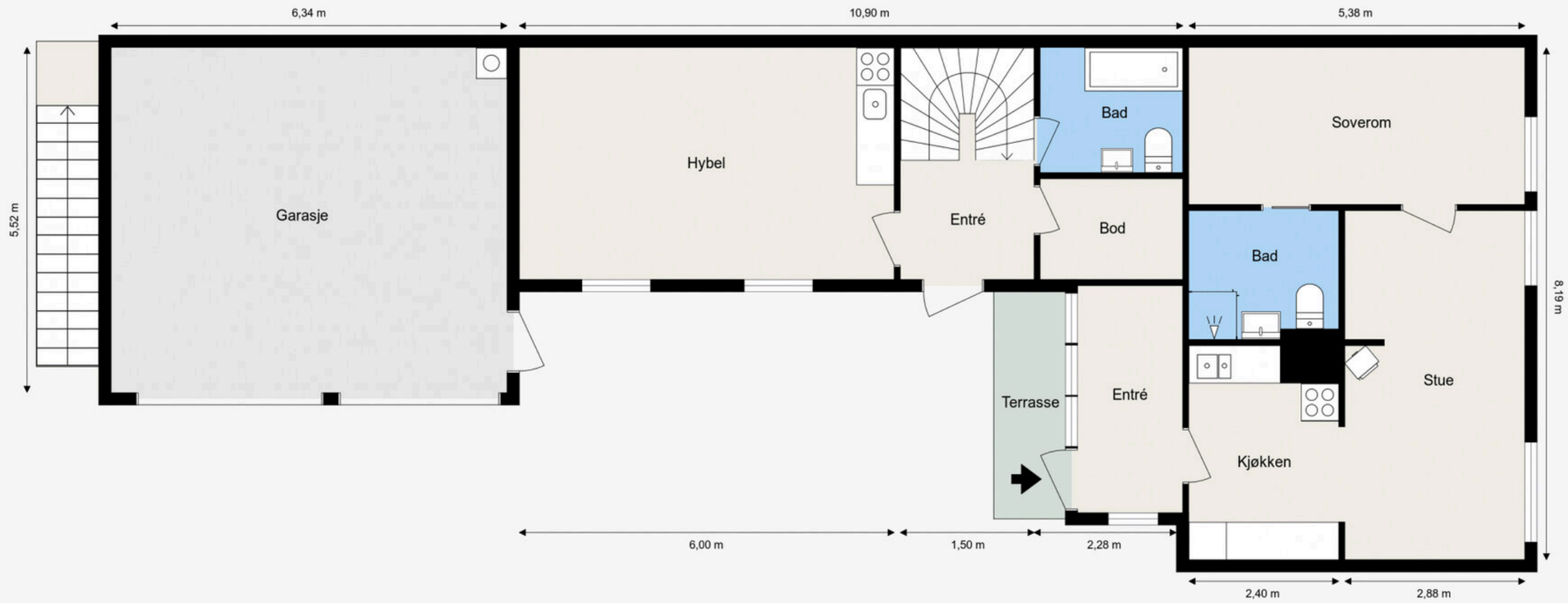
Normannsgata 33 er et virkelig drømmehjem hvor et trehus fra 1891 er påbygget i nyere tid. Huset byr på vakre rom og uteplasser og en god kombinasjon av moderne komfort og historien som sitter i de gamle veggene.

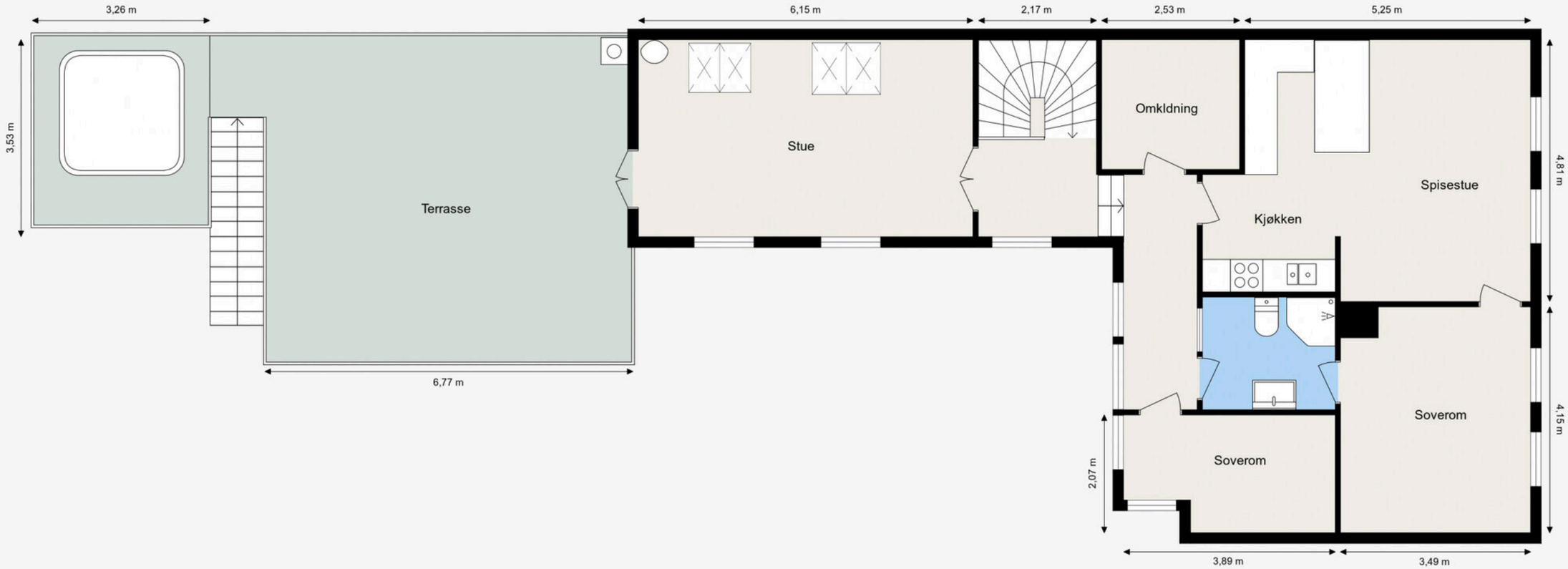
Elendommen består av en stor enebolig med sekundærleilighet, stor takterrasse m/jacuzzi, dobbelgarasje, verksted/bod, anneks/sommerstue og flere uteboder. Et av eiendommens store høydepunkter er den skjermede og svært idylliske hagen. Den er både stor og solrik, og byr på en sjelden ro og privat atmosfære.

Dette er en type eiendom som sjelden kommer for salg!

- Stor enebolig med godkjent sekundærleilighet
- Skjermet og idyllisk hage med gode solforhold
- Solrik takterrasse med jacuzzi
- Dobbelgarasje, verksted og flere uteboder/anneks
- Midt i hjertet av Kampen


33


6,34 m
10,90 m
5,38 m
5,52 m
8,19 m
Garasje
Hybel
Entré
Bad
Bod
Soverom
Bad
Terrasse
Entré
Stue
Kjøkken
6,00 m
1,50 m
2,28 m
2,40 m
2,88 m


3,26 m
6,15 m
2,17 m
2,53 m
5,25 m
3,53 m
Terrasse
6,77 m
Stue
Omkldning
Kjøkken
Spisestue
4,81 m
Soverom
Soverom
4,15 m
2,07 m
3,89 m
3,49 m






33







Det er godt med lagringsplass under trappen og døren til høyre leder inn til en praktisk bod med adkomst ned til en romslig lagringskjeller (med lav takhøyde).





Entreén i hoveddelen har skifergulv med varmekabler.

Fra stuen er det også fint utsyn fra vinduene mot hagen, hustakene rundt og det karakteristiske kirkespiret til Kampen kirke – et hyggelig blikkfang fra sofakroken. Trærne utenfor skjermer også noe for innsyn.











Andre etasje inneholder to soverom med ulik størrelse, hvorav det største har god plass for å montere garderobeløsninger og egen inngang direkte til etasjens bad.





Et originalt vindu mellom svalgangen og badet er beholdt for å slippe inn dagslys på badet.

Svalgangen vender mot sør og har flott morgenlys – et fint sted å plassere en stol og nyte morgenkaffen med utsikt over hagen.



Fra vinduet i hybelrommet er det hyggelig utsikt, samtidig som trærne skjermer mot innsyn.





Vinduer på to sider gir masse naturlig lys og fin utsikt mot hagen.

Badet i denne etasjen ble bygget i 2006 og innredet med badekar og Hans Grohe dusjarmatur.







Utenfor stuen ligger takterrassen (over garasjen) på hele 45 kvm med fint utsyn i 3 retninger. Merk de avtakbare leveggene (som er byttet i nye gråfargede etter at bildene ble tatt) som skjermer for vind og hindrer innsyn.

Snekkerboden som er todelt med en snekkerbod og en boddel ligger rett nedfor garasjen.



Delen som er benytter som snekkerbod er isolert og har doble fløydører. Utenfor er det en gårdspass med bruddskifer.





Utebod/anneks på 5 kvm.
Det er innlagt enkel strøm.

Annekset egner seg godt til lekestue for barn.



Her er det rolige gater og lite trafikk på tross av den korte veien ned til sentrum eller sjøen.





Kampen ligger luftig plassert på et høydedrag over byen.

Kort vei opp til Kampen skole.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0523/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Normannsgata 33, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 356 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Irene Gulbransen

Kjøpesum og omkostninger
23 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
575 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
576 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
595 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 576 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 595 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1805

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 61 kvm
Totalt BRA: 244 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entre/trappegang, bod, bad, stue/kjøkken.
BRA-i: 51 kvm. Entre, kjøkken, soverom, bad.
BRA-e: 36 kvm. Garasje.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Trapperom, omkledningsrom, gang, innbygd svalgang, 2 soverom, bad, kjøkken/spisestue, stue.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 52 kvm. Terrasse.

Verksted/utebod.
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Verksted/bod.
BRA-e: 5 kvm. Hvit utebod.
BRA-e: 5 kvm. Rød utebod.
Total BRA: 25 kvm.

Innhold
Enebolig
1. etasje, hoveddel: Entre/trappegang, bod m/nedgang til kjeller, bad, stue/kjøkken - hybel
1. etasje, leilighet: Svalgang/entre, kjøkken, soverom, bad
2. etasje: Trapperom, omkledningsrom, gang, innbygd svalgang, 2 soverom, bad, kjøkken/spisestue, stue.

NB: Leiligheten er utleid og ikke fotografert, men er tilgjengelig til visning.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi.
Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

Øvrige bygg:
Dobbelgarasje, 36 kvm BRA, Verksted/bod, 21 kvm. BRA, Sommerhus/anneks, 5 kvm BRA. I tillegg er det oppført en liten redskapsbod og en lav vedbod.

1. etasje - Hovedleilighet: Entre, hybelrom, bad og bod

Entre
Gangen i 1. etg. har dører til stue/kjøkken/hybelrom, bad, bod med nedgang til kjeller og trapp til 2. etg. Det er god lagringsplass under trappen. Varmekabler og dimbart lys. Lyssensor i entre og trapp.

Stue/Kjøkken/Hybelrom
TIl venstre for entreén ligger et stort og allsidig rom med en åpen kjøkkenløsning montert på den ene kortsiden. Rommet har tidligere vært benyttet både som tenåringshybel, kombinert kjellerstue og kontor og det har også vært leid ut som hybelrom (hvor leietaker benyttet badet på motsatt side av entreén). Det er lagt gulvvarme med dag- og nattsenkning, dimbart lys i himlingen og lagt ekstra lydisolering med lydbøyler og dobbel gips i himlingen i tillegg til lyddør og lydstein i vegg mot trapp. Det er også utsparing i lecavegg mot garasje ved ønske om montering av dør for å koble hus og garasje sammen. Kjøkkensonen består av en skapinnredning fra 2007 med innbygde hvitevarer og oppbevaringsplass for det essensielle. Rommet har en låsbar fullverdig inngangsdør. Det er montert opp- og nedtrekkbare plisseer innvendig karm i vinduene.
Bad
Badet i denne etasjen ble bygget i 2006 og innredet med badekar og Hans Grohe dusjarmatur. Søyleservanten er som på badet over fra Ifö, med skap i underkant, samt skap over det vegghengte toalettet. Ytterligere oppbevaringsplass for småting er det i nisjen med glasshyller ved siden av døren. Det er for også tilkoblingsmulighet for vaskemaskin. Badet har dimmbar belysning og automatisk avtrekksvifte med justerbar hygrostat.

Bod & kjeller
Til høyre i entreen er det dør inntil en innvendig bod. Her er det luke ned til husets krypkjeller hvor bl a. varmtvannsberederne og husets hovedsikringer befinner seg. Kjelleren er tørr og er godt egnet som lagringsplass, i tillegg til at den har en kjølig, stabil temperatur som gjør den godt egnet som vinkjeller. Merk at vannrør og elektriske ledninger her ligger åpent og er enkle å vedlikeholde. Lufting via svanehalser i stål som er ført ut av yttervegg, og kjelleren har god luftgjennomstrømning og synes å ha et luftig og godt klima.

2. etasje - Hoveddel.

Gang
I toppen av trappen ligger gangen som knytter stue og kjøkken sammen. Her er det skyvedørsgarderobe med speil, dimbar spotskinne fra Hersdal og det er plass for kommode eller liknende under vinduet. Doble glassdører mot både stue og kjøkken slipper lys gjennom etasjen.

Stue
Utformingen med skrånende himling og en innvendig takhøyde på hele 342 cm mot bakveggen gir rommet en svært luftig atmosfære. I tillegg er stuen meget lyssterk svært lys med fire takvinduer som slipper dagslys ned i rommet. Store vindusflater mot hagen og terrassedøren med glassfelt bidrar ytterligere til et en fin gjennomstrømning av naturlig lys. Fra stuen er det også fint utsyn fra vinduene mot hagen, hustakene rundt og det karakteristiske kirkespiret til Kampen kirke – et hyggelig blikkfang fra sofakroken. Trærne utenfor bidrar til å skjerme for innsyn. I tillegg er det montert opp- og nedtrekkbare plisseer innvendig karm i stuevinduene. Når kvelden kommer, sørger dimbare spotskinner i himlingen for en jevn og behagelig belysning. I hjørnet mot terrassen står en peisovn fra Jøtul som tilfører både varme og hyggelig atmosfære.n Legg også merke til den lille sovehemsen øverst i det indre hjørnet av rommet. Den får et fint lysinnslipp gjennom et lite vindu mot gangen under, og har gjennom årene vært en kjærkommen liten hule for barn og barnebarn. Gulvet er fra Hunton med lydisolering og varme med dag -og nattsenking, samt vedlikeholdsfritt Alloc furugulv på toppen.

Takterrasse
Fra stuen kan du åpne dørene ut til takterrassens 52 solrike kvadratmeter, med fin utsikt over hustakene i retning Kampen Kirke, Høyenhall og Ekebergskrenten. Terrassen nyter godt av gode solforhold da den stikker godt ut fra boligbygget i de ellers åpne omgivelsene. Den er samtidig godt skjermet med avtakbare levegger over rekkverket, slik at du får en privat atmosfære og ikke minst et fint sted for å oppleve lyse sommerkvelder. Stoffet i leveggene er skiftet fra oransje til nytt grått stoff etter at bildene er tatt. Nåværende eier har bygget på terrassen med et nytt noe nedsenket nivå hvor det er montert Jacuzzi. Trapp videre ned til bakkenivå gir enkel tilgang til hagen og muligheten til enkel, samtidig bruk av utearealene på terrassen og i hagen.

Kjøkken
Et stort og romslig familiekjøkken! Innredningen består av en kombinasjon av eldre, nostalgiske elementer og nyere, moderne moduler. Deler av den moderne innredningen er fra 2005, mens den ble videre utvidet i 2019 med ytterligere skapinnredning, nye benkeplater samt ny integrert koketopp og stekeovn. Den gamle kjøkkeninnredningen er hentet fra en gammel leilighet på Frogner og bidrar, sammen med det originale tregulvet med innfelte dekorfliser, til et lunt og lett rustikt preg. Kjøkkenet har en praktisk og gjennomtenkt utforming, med egne soner for mattilberedning og oppvask. Samtidig er rommet av svært god størrelse og fungerer utmerket både som et romslig familiekjøkken og et naturlig sosialt samlingspunkt for familie og venner. Med innvendig vindu mot svalgangen og vindusflater mot Normannsgata får rommet godt med naturlig lys fra flere sider. I den ytre delen mot Normannsgata er det god plass til et stort spisebord for hyggelige sammenkomster. Peisovnen i hjørnet bidrar med både varme og en lun atmosfære som gir en god stemning rundt middagsbordet på kjølige vinterdager.

Svalgang og garderobe/bod
Utenfor kjøkkenet er en opprinnelig utvendig svalgang bygget inn, mens de opprinnelige yttervinduene mot kjøkkenet og badet er bevart innvendig. Svalgangen har både gulvfliser og gulvvarme, samt dimbar spotskinne i himlingen. Med morgensol og åpen og fine utsikt mot hagen er dette en fin plass for en stol og lite bord til morgenkaffen. I den indre enden av svalgangen er boden tatt i bruk som en romslig walk-in-closet, utstyrt med downlights og ferdig innredet med skuffer, skap, skoholdere, hengere, med mer.

Soverom
Andre etasje inneholder også to soverom med ulik størrelse, hvorav det største har god plass for å montere garderobeløsninger. Dette rommet er av svært god størrelse, har to dimbare lyskupler i taket og egen inngang direkte til etasjens bad. Dette soverommet har tidligere vært delt og benyttet som to mindre barnerom. Det andre soverommet ligger vegg i vegg drar nytte av vinduer på to sider og tilhørende god utsikt. Rommet kan også ha potensial som et kontor ved behov. Dimbar belysning.

Bad
Dette badet ble pusset opp i 2002 og er innredet med Ifö servant, et stort veggspeil og dusjhjørne. Innfelte glasshyller i nisjen over veggklosettet gir oppbevaringsplass for småting, mens det er avsatt plass for vaskemaskin i hjørnet ved siden av. Legg også merke til det gamle vinduet ut mot svalgangen som er dekket med lemmer som kan fjernes om du vil slippe inn mer lys i rommet. Justerbar lyssensor montert på downlights i tak. Varmekabel i gulv.

Leilighet i førsteetasje

I første etasje i den originale delen av huset fra 1891 ligger en toromsleilighet som har vært benyttet til utleie. Leiligheten var i en kortere periode, fra 2000 til 2005, seksjonert ut som en egen boenhet, før daværende eier kjøpte den tilbake og innlemmet den i hovedeiendommen gjennom reseksjonering.

Svalgang
Svalgangen er romslig og fungerer både som entré og spiseplass. Store vindusflater gir spiseplassen et lyst og luftig preg. Det er også etablert en utsparing i veggen mot boden i hovedleilighetens første etasje, noe som gir mulighet for sammenslåing av de to delene.

Kjøkken
Kjøkkenet har en kombinasjon av nyere og eldre skapinnredning plassert på hver sin vegg. Innredningen er enkel, men funksjonell, og de originale hvitmalte, håndhøvlede panelveggene og himlingen bidrar til en nostalgisk og autentisk atmosfære som harmonerer godt med husets opprinnelse fra 1891.
Det er godt med skapplass. Komfyr, kjøleskap og arbeids-/matlagingssone er samlet på den ene siden, mens vaskekum og opplegg for oppvaskmaskin er plassert på motsatt vegg.

Stue
Stuen er et romslig oppholdsrom med plass til alt nødvendig møblement. To store vinduer mot Normannsgata slipper inn rikelig med dagslys, mens en sjarmerende klebersteinsovn og synlige originale trebjelker i taket tilfører rommet karakter og varme. Rommets vinkelform inn mot soverommet skaper et naturlig skille, som gjør det godt egnet for å dele inn rommet i separate soner, eksempelvis en stuedel med sofa og en arbeidsdel med kontorplass. Det er dimbar spotbelysning i taket.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobe og om ønskelig, en liten kontorplass. Spotbelysning i tak.

Bad/vaskerom
Fra soverommet er det adkomst til leilighetens bad, som ble pusset opp i 2018 og fremstår moderne og delikat. Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjsone og opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med varmekabler og vegger som er belagt med mikrosement.

Garasje, verksted, sommerhus og utebod

Det er oppført dobbelgarasje med 36 kvm bra. Garasjen er oppført med bakvegg i 25 cm. isoblokk, har isolerte vegger og tak, varmekabler i gulvet samt 2 motoriserte leddporter som styres via fjernkontroll. Garasjeporter og dør er ikke isolerte. I 2018 ble det i garasjen montert ladepunkt for el-bil + sikringsskap/panelskap

Det er laget utsperring i Leca-vegg mot hybelrom for enkelt å kunne åpne mellom disse. Dette gir muligheter for å omdisponere og innrede garasjen som en del av boligen. Dette vil kreve godkjenning fra plan og bygningsetaten hvilket må gjøres for ny eiers regning og risiko. Det antas at vil bli stilt krav om at bil fortsatt må kunne snus på egen tomt.

Det er for øvrig også gode biloppstillingsmuligheter på gårdsplassen.

Nedenfor garasjen ligger et bygg på 21 kvm BRA som innholder et romslig snekkerverksted med inngang via to-fløyet inngangsdør med glass, og en bod på 6 kvm BRA med dør inn fra hagen. Hovedelen har isolerte yttervegger og himling og snekkerboden har hems, godt med skap-plass over arbeidsbenk, lys-og strømuttak. Bodrommet er ikke isolert.

Neste bygg er et lite anneks som er velegnet som lekestue. Huset er oppført med trebindingsverk, stående panel og er ikke isolert. Størrelse ca. 5 kvm BRA.

Nederst på tomten ligger en mindre redskapsbod og en lav vedbod/vedskap.

Standard
Hovedhuset består av et opprinnelig trehus fra 1891 og et nyere tilbygg fra 2005 som også inkluderer dobbelgarasjen. I tillegg til å bygge på gjennomførte tidligere eier store utbedringsarbeider i perioden 1997-2012 med bl a; ny drenering langs gate og innkjørsel, nye bjelkelag og tak i kjeller, ny utvendig panel på de fleste vegger, nytt tak, diverse etterisolering, 2 nye bad, 2 nye kjøkken, nye sikringsskap, stigeledninger og i all hovedsak nytt ledningsnett, nye soilrør og avtrekkskanaler, m.m. I ettertid har dagens eier pusset opp det siste badet i leiligheten.

Fra takstrapport ved sist salg i 2014:
"Grunnmur i naturstein i gammel del, støpte sokkelkanter og gulv. Vegger er opplyst oppført i laftet tømmer og reisverk i gammel del. Bunnsvill mot gaten og bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje ble skiftet ut i 1997. Vegger i bindingsverk og Leca isoblokk i tilbygg. Alle vegger som vender mot friluft i eldre del er etterisolerte, bortsett fra soveromsvegger som vender mot innkjørsel i 2. etasje, samt kjøkkenvegg i 2-romsleilighet. Gavlvegg mot sør (eldre del) er rehabilitert med bl.a. nye trefiberplater over utvendig panel, og belagt med rødt blekk i ca. 50 cm. brede nisjer. Tak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål. Taket er omlagt med ny takstein ca. i 1987. Pulttak på eldre del ble rehabilitert med bl.a. ny takstein i forbindelse med oppføring av ny sidefløy i 2006."

Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har fått utført oppgraderinger/endringer, som i hovedtrekk har bestått av følgende:
* I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel.
* I 2019 ble kjøkkeninnredningen i hoveddelen utvidet ved montering av mer innredning samt nye benkeplater og nye, integrert koketopp og stekeovn.
* I 2018 ble badet i utleiedelen i opprinnelig del modernisert/flislagt.
* I 2018 ble det i garasjen montert ladepunkt for el-bil + sikringsskap/panelskap.
* I 2022 ble det montert ny inntaksboks i kjeller og det er utstedt samsvarserklæring, datert 23.12.2022.
*I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel og det er utstedt samsvarserklæring, datert 12.7.2021

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 20 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 25 stykk.
TG0 - 0 stykk.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av alle tilstandsgrader.

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er montert i åpen løsning med spisestuen og med koke-/spiseøy.
Underlimt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Nisje for kjøleskap.
I 2019 ble kjøkkeninnredningen utvidet ved montering av mer innredning samt nye benkeplater og nye, integrert koketopp og stekeovn.
Det er montert waterguard/aquastop. Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Kjøkken i 1. etasje - hybeldel:
Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen.
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra tilbyggingen i 2005.
Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken.
Integrert koketopp, stekeovn og kjøleskap. Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Kjøkken i 1. etasje - utleiedel:
Eldre kjøkkeninnredning med med noe forskjellige fronter.
Heldekkende kjøkken og malt benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.
Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Varmtvannstank:
200 l varmtvannsbereder fra 2002 for hoved-/hybeldel + 120 l varmtvannsbereder fra 1999 for utleiedel,
som begge er montert i kjeller og vurderes til TG 2 på grunn av alder over 20 år.

Bad i 2. etasje:
Bad som ble modernisert/flislagt i 2002. Servant, speilskap, veggmontert wc og dusjhjørne.
Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Vegger er flislagte.
Himling er panelt, med downlights.
Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning
på den andre siden av veggen samt at dusjen ligger mot pipe/brannmur.

Bad i 1. etasje - hoveddel:
I 2005 ble badet bygget nytt i forbindelse med tilbyggingen.
Servant og servantskap, veggmontert wc og badekar m/dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin. Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
Vegger er flislagte. Himling er panelt, med downlights.
Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at dusjhjørnet ligger mot omsluttende vegg/yttervegg og mot opprinnelig laftet vegg i opprinnelig del.

Bad i 1. etasje - utleiedel:
I 2018 ble badet i utleiedelen i opprinnelig del modernisert/flislagt.
Heldekkende servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.
Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.
Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen samt at dusjen ligger mot pipe/brannmur.

Overflater:
Gulv: Gulv med gulvbord, laminat, malte gulvbord, teppe, linoleumsfliser og fliser.
Vegger: Vegger med malt panel, malte flater og fliser.
Himlinger: Himlinger med panel, malt panel og malte flater, skråflater i tilbygd del av 2. etasje.

Ildsted:
Peisovn i stue og på kjøkken i 2. etasje og klebersteinsovn i utleiedelens stue.
Teglsteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygg.

Terrasse/balkonger:
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi.

1. etasje - utleiedel:
Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

Dører:
2 inngangsdører i 1. etasje, som er ok.
2-fløyet terrassedør i stuen i 2. etasje med isolerglass er fra 2005.

Vinduer:
I tilbygget del er det vinduer og takvinduer med isolerglass er fra 2005.
Vinduer i entre/utleiedel er fra 2001.
Vinduer mot gaten i 1. og 2. etasje mot gaten i opprinnelig del er av eldre dato og med enkle glass med varevinduer.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 2 sikringsskap + panelskap i garasjen, slik at det er eget sikringsskap og måler for utleiedelen.
Fordelingskurser med jordfeilautomater i sikringsskap.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.
I 2022 ble det montert ny Inntaksbok i kjeller og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 23.12.2022.
I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 12.7.2021.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Garasjen er oppført med bakvegg i 25 cm. isoblokk, har isolerte vegger og tak, varmekabler i gulvet samt 2 motoriserte leddporter som styres via fjernkontroll.
Garasjeporter og dør er ikke isolerte. I 2018 ble det i garasjen montert ladepunkt for el-bil + sikringsskap/panelskap.

Byggemåte
Taket ble kun besiktiget fra bakken og terrassen i 2. etasje.
På opprinnelig del er det saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med eldre teglstein.
Det antas at det er undertak av rupanel og underlagspapp på tak over opprinnelig del, uvisst når underlagspapp og takstein ble lagt.
Takstein ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Taket ble kun besiktiget fra bakken og terrassen i 2. etasje.
På tilbygget del er det pulttak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.
Taktekking/underlagspapp/undertak er fra tilbyggingen i 2005.
Takstein ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Det er ikke montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Tak over opprinnelig del er saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med eldre teglstein.
Det er undertak av OSB-plater og underlagspapp på tak over opprinnelig del, uvisst når takstein ble lagt.
Pulttak i trekonstruksjoner på tilbygget del, som er tekket med betongstein.
Takkonstruksjonen er bygget inn, og ikke synlige konstruksjoner - utover ved å se inn fra luken til kaldtloft fra hemsen.
Det antas at det er forenklet undertak over tilbygget del og at taktekking/underlagspapp er fra tilbyggingen i 2005.
Det er ikke tegn til lekkasjer.
Takene er trolig bygget opp etter de forskjellige byggeårenes krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn dagens krav

Grunnmur i opprinnelig del av naturstein, som antas å være fundamentert på fjell.
Støpt plate/- såler i tilbygde deler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.
Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje i tilbygg.
Vegger over grunnmur i laftet tømmer i opprinnelig del +

isolert bindingsverk i tilbygg.
Veggene er utvendig kledd med stående kledning.
Veggene vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
I tilbygget del er det vinduer, terrassedør og takvinduer med isolerglass som er fra 2005. Vinduer i entre/utleiedel er fra 2001.
Vinduer mot gaten i 1. og 2. etasje mot gaten i opprinnelig del er av eldre dato og med enkle glass med varevinduer.
Vinduer som er 20 år eller eldre vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
Saltak/pulttak i trekonstruksjoner, som på tilbygget del er tekket med betongstein samt eldre teglstein på opprinnelig del.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi samt trapp ned til hage/gårdsplass.
Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

Tomteforhold:
Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid + at det i salgsoppgaven fra 2014 er
opplyst at det i regi av tidligere eier ble redrenert langs grunnmuren mot gate.
Langs denne delen av grunnmuren er det asfaltert fortau, med fall i fra grunnmuren.
Uvisst om det er drenert rundt øvrig del av opprinnelig grunnmur, men det er fall i fra grunnmuren mot gårdsplassen.
Grunnmur av naturstein i opprinnelig del, som antas å være fundamentert på fjell. Det er støpt forsterkninger på innsiden av grunnmurens nedre deler.
Det er montert svalhalser i grunnmur mot gate samt rør i himlingen for avtrekksmulighet, det antas at dette røret er ført over tak.
Tilbygget er bygget på støpt plate på komprimerte steinmasser.

Dobbelgarasje med gulvareal på 35 m². Støpt gulv.
Vegger er pusset, antar Leca-blokker.
Leddporter, med elektriske portåpnere.
Det er montert ladepunkt for el-bil.
Veggventil garasjen.
Gangdør i sidevegg.
Det er synlig saltutslag nedkant av vegg og noe på gulvet, og særlig i veggen mot boligen.
Det er uvisst hva dette kommer av, det antas at det kommer av kapillært sug.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
-Frittstående kjøleskap i kjøkken i hoveddel medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger/følger ikke med:
-Fastmonterte lamper, persienner, panelgardin i stue, solskjerming etc følger med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
I den opprinnelige delens 1. etasje er det innredet med utleiedel. Leiligheten er per i dag utleid og selger vil si opp leietaker med 3 måneders oppsigelse etter aksept av bud dersom ikke kjøper ønsker å videreføre leieforholdet.

Det er innredet med hybel i del av 1. etasje. På byggemeldte og godkjente tegninger er arealet inntegnet som "Rom", og det legges til grunn at det er rom for varig opphold.
Dette er kjøpers risiko.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle 3 badegulvene og entre/trappegang i hoveddel samt at det er varmekabel/-folie i stue/kjøkken i hybeldel samt stue og innbygd svalgang i 2. etasje.
Varmekabel i garasjegulvet. Forøvrig er det panelovner.

Peisovner i kjøkken og stue i 2. etasje, samt klebersteinsovn i utleiedelens stue.

Informasjon om strømforbruk
Forbruk for hoveddel i 2025 var 20600 kwh (inkl. lading av en bil og bruk av jacuzzi gjennom hele året. Inkluderer ikke utleieenhet som har eget abbonement/måler. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om

Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 578,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 474,00
Renovasjonsgebyr 15 418,86
Vann-og avløpsgebyr 17 685,72

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

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 18.900 pr år.
- Alarm fra Sector kr 780,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 649,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 355,- pr. 01.01.2026
Kommunen har ikke vedtatt eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 8 347 891,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 18 354 130,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 5443759

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 559 kvm (Eiertomt)
Med en rekke av småhus som starter med en liten vedbod, så en litt større redskapsbod, så sommerhuset, deretter verkstedet og garasjen og tilslutt hovedhuset er Normannsgata 33 i seg selv en liten landsby.

Ytterst er det et gruset gårdstun foran garasjen med ekstra oppstillingsplass for biler, og en bruddskiferbelagt gårdsplass foran inngangspartiene og foran verkstedet. Naboeiendommen i nr 35 har adkomstrett over gjeldene tomtegrunn, i hjørnet mot veien.

På tomtens indre del er det en frodog og idyllisk hage. Det er lagt skiferheller på gangstier og utenfor snekkerboden. En stor, flat gressplen er fin boltreplass for barn. Det er også oppført en utepeis i en del av hagen som har sol til rundt klokken 20:30 midtsommers. Et omringende stakittgjerde med vannslipte steiner under gir hagen god skjerming og et intimt preg sammen med de ulike trærne.

Flere av hagens trær bærer frukter, deriblant epler og kirsebær. Du finner også både rips og solbærbusker som i følge tidligere eier gav nok bær til ca. 20 flasker saft i året. Et nektarintre står også på tomten, men her blir det med blomstene.

Over garasjen er det en stor og solrik takterrasse med et eget, skjermet nivå med jacuzzi.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Normannsgata har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på idylliske Kampen - et populært boligstrøk kjent for sine vakre gater med gamle trehus og sitt lokalpatriotiske og sosiale nabolag hvor folk hilser og blir kjent.

Eiendommen ligger midt i hjertet av Kampen, rett ved kirken. Mange av de sosiale møteplassene ligger rett utenfor rundt kirken og det bilfrie torget, Thorbjørn Egners plass. Her arrangeres Egnerdagen, Hanami – japansk blomstringsfest og julegrantenning. Kampen-dagene arrangeres også årlig, med musikk, underholdning og opplevelser. Her åpner mange av Kampens beboere hager og bakgårder – en sosial og inspirerende dag for både naboer og tilreisende!. Flere hyggelige kafeer ligger få minutters gange fra boligen og er viktige møteplasser i nabolaget, som Kampen Kaffe og Bar og Farine bakeri og spiseri, i tillegg til Kampen Bistro med sin konsertscene og uteservering,

Med en beliggenhet midt mellom Tøyen og Ensjø T-banestasjoner, og kun 15 minutters gange fra Oslo S, er det enkelt å komme seg rundt i byen. Busslinje 60 forbinder området med marka i nord og fjorden i sør, og det er kort vei til sentrum, Bjørvika med sjøbad, Grünerløkka og Tøyen.

Kampen byr på en kombinasjon av by- og landsbyliv med rolige smågater, en barnebondegård og lite trafikk, samtidig som det er svært sentralt.
Her vil du mo midt i et hyggelig og unikt boligstrøk med lite trafikk og en god nabolagsfølelse, samtidig som du har kort vei til både byliv og flotte grøntområder.

Om fire år skal NRK flytte inn i nye lokaler på Ensjø like ved Kampen park, som er ti minutter i gåavstand fra Normannsgata. NRK som nabo vil bidra til å løfte området ytterligere.

Treningstilbud og aktiviteter:
Like i nærheten ligger Jordal Idrettspark og Jordal Amfi - et topp moderne idrettsområde og en viktig møteplass for både organisert idrett og uformell aktivitet i bydelen. Her får du tilgang til et unikt idrettstilbud rett utenfor døra, uansett om du er aktiv selv, har barn i idretten, eller bare liker å være ute i bevegelse.
Den nye Jordal Amfi, som sto ferdig i 2020, er en av Norges mest moderne ishaller og hjemmebane for Vålerenga Hockey. Hallen er også åpen for publikum i vintersesongen, og brukes til skøyteaktiviteter, turneringer og arrangementer.

Jordal Idrettspark strekker seg over et stort grøntområde og byr på:
Kunstgressbaner for fotball - tilgjengelig året rundt
Skatepark og ballbinger
Løpebaner og utendørs treningsapparater
Sitteplasser og grøntarealer for avslapning eller lek
Åpne flater for aktiviteter som basket, dans eller rullesport

Ca. et kvarters gange fra Normannsgata finner du splitter nye Tøyenbadet - et av Nordens mest moderne badeanlegg og et stort løft for hele området. Etter omfattende nybygging er badet nå ferdig og åpent for publikum, og tilbyr alt fra mosjonssvømming og barnebasseng til vannsklier, utebasseng og velværeområder.
I tillegg har Tøyenbadet treningsrom, flerbrukshall og et hyggelig serveringsområde - alt samlet i et flott og lyst anlegg midt i Tøyenparken.

For deg som liker å holde deg i form, ligger SATS Kampen bare en kort spasertur unna. Dette moderne treningssenteret har et bredt tilbud av gruppetimer, personlig trening, styrke- og kondisjonsapparater - alt i lyse og innbydende lokaler.

Servicetilbud:
Innen få minutters gange finner du alt du trenger i hverdagen. På Tøyen Torg ligger dagligvarebutikker, apotek, bibliotek, bakeri, treningssentre og spisesteder med mat fra alle verdenshjørner.
Her er det også et aktivt kulturtilbud med blant annet Deichman Tøyen, Tøyen Startup Village og Oslo Gatekunstgalleri.

Parker i området:
Det er sjelden å bo så sentralt og samtidig ha så god tilgang på grønne uteområder. Fra leiligheten har du kort vei til:
- Kampen Park - den idylliske lokale parken med vannspeil, utsikt og vakker og variert beplantning som kommer fra overskudd når Botanisk hage ble etablert.
- Tøyenparken - en stor og åpen park perfekt for piknik, trening og rekreasjon. Her finner du turstier, lekeplasser og en fantastisk utsikt over byen. Parken er også kjent for å huse Øyafestivalen hver sommer.
- Botanisk hage - byens kanskje vakreste park med kafe og servering.
- Jordal Idrettspark og Jordal Amfi - et moderne idrettsområde med kunstgressbaner, skatepark, is- og flerbrukshall, løpebaner og grøntarealer. Her finnes det tilbud for både profesjonelle og mosjonister.
- Botsparken - en rolig og skjermet park med store trær og benker, perfekt for avslapping midt i byen.

Kollektivtilbud:
Boligen har en svært sentral beliggenhet med kort vei til T-bane, buss og trikk. Fra Ensjø T-banestasjon (ca. 6 minutters gange) eller Tøyen T-banestasjon (ca. 7 minutters gange) kommer du deg til Jernbanetorget på kun 3 minutter. I tillegg går det flere busslinjer i nærområdet (blant annet 20-bussen gjennom Kjølberggata og trikk fra Munkegata), som gir enkel tilgang til store deler av byen - enten du skal til Grünerløkka, sentrum, Majorstuen eller Helsfyr.

Kollektivtilbudet er godt.
Nærmeste T-banestasjon er Ensjø, hvor alle linjer - 1, 2, 3, 4 og 5 - stopper.
Det tar rundt 15 minutter å gå til Tøyen stasjon, og kun ca. 2 minutter til nærmeste bussholdeplass på Kampen med busslinje 60, som gir raske forbindelser videre rundt i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Opprinnelig del av boligen ble ferdigstillet i 1892 og er oppført på eiet tomt som er 559 m².
Boligen ble tilbygd i 2 etasjer i bakkant i 2005 og det ble samtidig bygget dobbelgarasje samt uthus/verksted.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg terrasse 2. etasje datert 12.05.2020.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 2007.

Det foreligger ferdigmelding innredning av bad/wc og ny døråpning datert 20.03.1958.

Det foreligger ferdigmelding innredning av wc datert 26.09.1962.

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

Vedrørende avvik fra tegningene:
- Det er innredet med hybel i del av 1. etasje. På byggemeldte og godkjente tegninger er arealet inntegnet som Rom.
Det legges til grunn at det er rom for varig opphold, ikke søknadspliktig endring.
- Terrasse m/jacuzzi er ikke inntegnet, søknadspliktig tiltak.

Hvit utebod:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.
Boligen er tilknyttet offentlig vann.
Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg.

Pågående byggesaker
Evens gate 6 - tilbygg med takterrasse, påbygg med en ny boenhet og utebod
Saksnummer: 202509422

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/231/356:
23.08.1957 - Dokumentnr: 510987 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:356 Snr:1

16.06.2000 - Dokumentnr: 33914 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:356 Snr:1

09.01.1861 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 215 F B

16.06.2000 - Dokumentnr: 33914 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/114
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/114
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2005 - Dokumentnr: 77363 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/114
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/114

23.10.2009 - Dokumentnr: 801183 - Målebrev
Gjelder del av grense.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Normannsgata 33
Enkeltminne bygning
Vern
Kommunalt listeført
Registrert av
Byantikvaren i Oslo

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (inkl. en rådgivningstime med stylist) kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Normannsgata 33

Nabolaget Kampen - vurdert av 305 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole		18 min

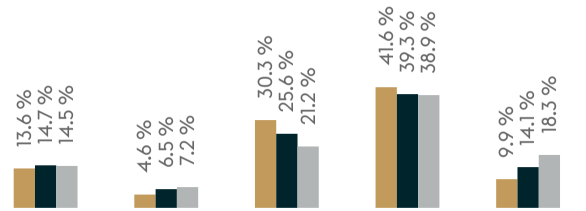
Offentlig transport

Kampen	Linje 60	3 min 0.2 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2 km

Barnehager

Ullensakergata barnehage (1-5 ...	26 barn	1 min 0.1 km
Hola barnehage (0-5 år)	32 barn	1 min 0.1 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år)	28 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

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
Kampen skole	4 min
SATS Kampen	7 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min

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

Tilstandsrapport

Normannsgata 33, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26025 **Eiendomsverdi ref nr:** PT7061

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilbygd enebolig over 2 plan med hybel i del av 1. etasje + utleiedel i 1. etasje av opprinnelig del.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi samt trapp ned til hage/gårdsplass.
Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.
Mellom garasjen og verksted/uthus er det skiferplatting samt utepeis i hagen.

Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har fått utført oppgraderinger/endringer, som i hovedtrekk har bestått av følgende:

* I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel.
* I 2019 ble kjøkkeninnredningen i hoveddelen utvidet ved montering av mer innredning samt nye benkeplater og nye, integrert koketopp og stekeovn.
* I 2018 ble badet i utleiedelen i opprinnelig del modernisert/flislagt.
* I 2018 ble det i garasjen montert ladepunkt for el-bil + sikringsskap/panelskap.

Det har blitt bygget terrasse bortenfor trappen og montert jacuzzi

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet familiebolig med hybeldel i del av 1. etasje + utleiedel i 1. etasje i opprinnelig del.

Enebolig m/utleiedel og hybeldel - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

* Grunnmur i opprinnelig del av naturstein, som antas å være fundamentert på fjell. I tilbygg er det støpt plate på komprimerte masser.
* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje i tilbygg.
* Vegger over grunnmur i laftet tømmer i opprinnelig del + isolert bindingsverk i tilbygg. Veggene er utvendig kledd med stående kledning. Veggene vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* I tilbygget del er det vinduer, terrassedør og takvinduer med isolerglass som er fra 2005. Vinduer i entre/utleiedel er fra 2001. Vinduer mot gaten i 1. og 2. etasje mot gaten i opprinnelig del er av eldre dato og med enkle glass med varevinduer. Vinduer som er 20 år eller eldre vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Saltak/pulttak i trekonstruksjoner, som på tilbygget del er tekket med betongstein samt eldre teglstein på opprinnelig del.
* Fra stuen i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi samt trapp ned til hage/gårdsplass. Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

2. etasje)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2002 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk, samt påstøp med varmekabler og legging av membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. etasje - hoveddel)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2005 ble badet bygget nytt i forbindelse med tilbyggingen.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. etasje - utleiedel)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2018 ble badet i utleiedelen i opprinnelig del modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Eier har dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med modernisering av badet.

KJØKKEN Gå til side

2. etasje - hoveddel)
Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er montert i åpen løsning med spisestuen.
I 2019 ble kjøkkeninnredningen i hoveddelen utvidet ved montering av mer innredning samt nye benkeplater og nye, integrert koketopp og stekeovn.
Det er montert waterguard/aquastop.

1. etasje - hybeldel)
Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen.
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra tilbyggingen i 2005.

1. etasje - utleiedel)
Eldre kjøkkeninnredning med med noe forskjellige fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg med avtrekksvifter i begge badene i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder fra 2002 for hoved-/hybeldel + 120 l varmtvannsbereder fra 1999 for utleiedel, som begge er montert i kjeller og vurderes til TG 2 på grunn av alder over 20 år.
* Vannrør i utleiedelen er av plastrør i badet fra 2018 og som er lagt med fordelerskap + eldre kobberrør i kjøkkenet. I hoved-/hybeldel er det plastrør, som er lagt fra fordelerstokk i kjeller.
* Avløpsrør av plastrør og støpejernsrør i deler av kjellergulvet.
* Peisovner i kjøkken og stue i 2. etasje og klebersteinsovn i utleiedelens stue. Teglsteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygg.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle 3 badegulvene og

Beskrivelse av eiendommen

entre/trappegang i hoveddel samt at det er varmekabel/-folie i stue/kjøkken i hybeldel samt stue og innbygd svalgang i 2. etasje + varmekabel i garasjegulvet. Forøvrig er det panelovner.
* Boligen har 2 sikringsskap + panelskap i garasjen, slik at det er eget sikringsskap og måler for utleiedelen. Fordelingskurser med jordfeilautomater i sikringsskap. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2022 ble det montert ny Inntaksbok i kjeller og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 23.12.2022. I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 12.7.2021

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid + at det i salgsoppgaven fra 2014 er opplyst at det i regi av tidligere eier ble redrenert langs grunnmuren mot gate. Langs denne delen av grunnmuren er det asfaltert fortau, med fall i fra grunnmuren.
Uvisst om det er drenert rundt øvrig del av opprinnelig grunnmur, men det er fall i fra grunnmuren mot gårdsplassen.

* Grunnmur av naturstein i opprinnelig del, som antas å være fundamentert på fjell. Det er støpt forsterkninger på innsiden av grunnmurens nedre deler.
Det er montert svalhalser i grunnmur mot gate samt rør i himlingen for avtrekksmulighet, det antas at dette røret er ført over tak.
* Tilbygget er bygget på støpt plate på komprimerte steinmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/utleiedel og hybeldel

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

Vedrørende avvik fra tegningene:
* Det er innredet med hybel i del av 1. etasje. På byggemeldte og godkjente tegninger er arealet inntegnet som Rom. Det legges til grunn at det er rom for varig opphold, ikke søknadspliktig endring.
* Terrasse m/jacuzzi er ikke inntegnet, søknadspliktig tiltak.

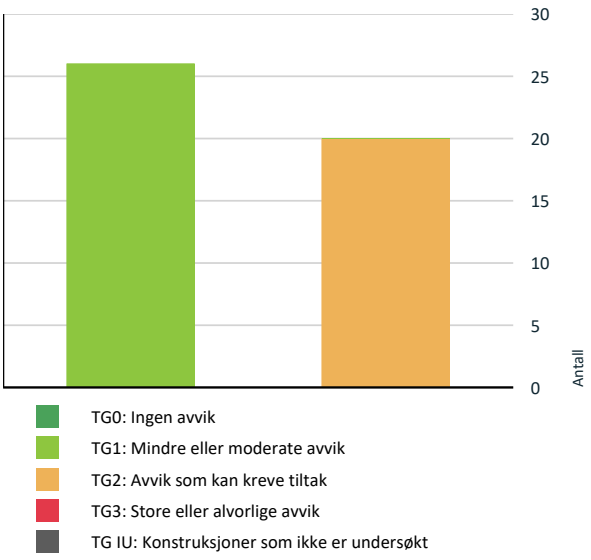
Hvit utebod

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten er utarbeidet i november 2025 med befaring 22. september og ferdigstillet i januar 2026 med endringer i NS3600 vedrørende punkter som El-kraft og HMS.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, det vil si kun en visuell befaring og uten at det er utført åpning av konstruksjoner.
Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleiedel og hybeldel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL OG HYBELDEL



Byggeår
1892

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen holder en normalt god standard på flater og utstyr.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Boligen ble tilbygd i 2 etasjer i bakkant i 2005 og det ble samtidig bygget dobbelgarasje samt uthus/verksted.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og terrassen i 2. etasje.
På tilbygget del er det pulttak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.

Taktekking/underlagspapp/undertak er fra tilbyggingen i 2005.

Takstein ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og terrassen i 2. etasje.
På opprinnelig del er det saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med eldre teglstein.

Det antas at det er undertak av rupanel og underlagspapp på tak over opprinnelig del, uvisst når underlagspapp og takstein ble lagt.

Takstein ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Saltak i trekonstruksjoner, som på opprinnelig del er tekket med eldre teglstein på opprinnelig del. Uvisst når takstein ble lagt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:
Eldre takstein og underlagspapp har økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Over tid kan slitasje og aldring medføre økt risiko for fuktinntrenging, selv om det ikke nødvendigvis er synlige lekkasjer per i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten. Fornyelse av taktekking og underlagspapp bør vurderes når materialene nærmer seg slutten av forventet brukstid

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er ikke montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og terrassen i 2. etasje samt ved å se inn fra luken til kaldtloft fra hemsen.

Tak over opprinnelig del er saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med eldre teglstein.
Det er undertak av OSB-plater og underlagspapp på tak over opprinnelig del, uvisst når takstein ble lagt.

Pulttak i trekonstruksjoner på tilbygget del, som er tekket med betongstein.
Takkonstruksjonen er bygget inn, og ikke synlige konstruksjoner - utover ved å se inn fra luken til kaldtloft fra hemsen.
Det antas at det er forenklet undertak over tilbygget del og at taktekking/underlagspapp er fra tilbyggingen i 2005.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Takene er trolig bygget opp etter de forskjellige byggeårenes krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takene er trolig bygget opp etter de forskjellige byggeårenes krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn dagens krav.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens:
Eldre takkonstruksjon er normalt oppført med løsninger som avviker fra dagens krav, blant annet når det gjelder isolasjonsnivå og materialbruk. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert energieffektivitet, uten at det nødvendigvis foreligger tegn til svikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom takkonstruksjonen fungerer som forutsatt. Ved rehabilitering eller ombygging kan etterisolering og eventuelle konstruktive tiltak vurderes, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i laftet tømmer i opprinnelig del + isolert bindingsverk i tilbygg.
Veggene er utvendig kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårenes krav. Veggene/kledningen vurderes til å være ok, men vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Ved tilbygget del og garasje er det plate på mark og med denne løsningen blir det relativt liten høyde fra terreng til treverk.
Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Yttervegger med tynnere konstruksjon og lavere isolasjonsnivå enn dagens krav gir noe økt varmetap og redusert energieffektivitet. Dette påvirker komfort og energibruk, uten at det nødvendigvis indikerer feil eller skader.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom veggene fungerer etter hensikten. Ved rehabilitering eller oppgradering kan etterisolering vurderes for å forbedre energieffektiviteten, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I tilbygget del er det vinduer og takvinduer med isolerglass er fra 2005.
Vinduer i entre/utleiedel er fra 2001.
Vinduer mot gaten i 1. og 2. etasje mot gaten i opprinnelig del er av eldre dato og med enkle glass med varevinduer.
Vinduer som er 20 år eller eldre vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at vinduer er 20 år gamle eller eldre.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.
Skifte gjeldene vinduer, hvis man ønsker å lukke avviket.

Konsekvens:
Vinduer som er 20 år gamle eller eldre har normalt lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Til tross for dette vurderes vinduene å oppfylle sin tiltenkte funksjon, uten at det er indikasjoner på svikt eller redusert brukbarhet.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge vinduene fungerer som forutsatt. Ved fremtidig utskifting kan det vurderes vinduer som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK for bedre energieffektivitet.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

2 inngangsdører i 1. etasje, som er ok.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

2. etasje
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi.

Det antas at folietekking på terrassen er fra tilbyggingen i 2005.

Tretrapp fra gårdsplass og opp til terrasse - det er ikke montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

* Det antas at tekkingen på terrassen foran stuen er fra 2005.

* Det har tidligere vært noe lekkasje ned i garasjen - rundt pipeløpet. Dette er synlig ved opptørket skjolde i garasjehimling samt at det er fjernet noe gips i himlingen. Eier opplyser at det ble åpnet opp og tørket samt fugetettet på oversiden. Det har siden ikke vært noe problem.

* Tretrapp fra gårdsplass og opp til terrasse - det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens:
Eldre tekking på terrasse har økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Over tid kan slitasje og aldring gi økt risiko for fuktinntrenging, selv om det ikke nødvendigvis er observert lekkasjer eller skader per i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tekkingen. Fornyelse bør vurderes når tekkingen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

2-fløyet terrassedør i stuen i 2. etasje med isolerglass er fra 2005.
Isolerglass som er 20 år eller eldre vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at døren/glasset er 20 år gamle eller eldre.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Iolerglass er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.
Skifte gjeldene dør, hvis man ønsker å lukke avviket.

Konsekvens:
Isolerglass som er 20 år gamle eller eldre har normalt lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Til tross for dette vurderes vinduene å oppfylle sin tiltenkte funksjon, uten at det er indikasjoner på svikt eller redusert brukbarhet.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge vinduene fungerer som forutsatt. Ved fremtidig utskifting kan det vurderes vinduer som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK for bedre energieffektivitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Beskrivelse

1. etasje - utleiedel:
Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrasse til gårdsplass.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedrørende garasje:
Dobbelgarasje med gulvareal på 35 m². Støpt gulv. Vegger er pusset, antar Leca-blokker. Leddporter, med elektriske portåpnere.
Det er montert ladepunkt for el-bil.
Veggventil garasjen.
Gangdør i sidevegg.

* Det er synlig saltutslag nedkant av vegg og noe på gulvet, og særlig i veggen mot boligen. Det er uvisst hva dette kommer av, det antas at det kommer av kapillært sug.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med gulvbord, laminat, malte gulvbord, teppe, linoleumsfliser og fliser.

Vegger:
Vegger med malt panel, malte flater og fliser.

Himlinger:
Himlinger med panel, malt panel og malte flater, skråflater i tilbygd del av 2. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt gulv på komprimerte masser i 1. etasje/tilbygg.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Kjøkken/spisestue og stue.
1. etasje - hybeldel) Stue/kjøkken.
1. etasje - utleiedel) Stue.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovner i kjøkken og stue i 2. etasje.

Klebersteinsovn i utleiedelens stue.

Teglsteinspipe i opprinnelig del, som har synlige småskader over tak og bør utbedres/pusses.

Elementpipe i tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Teglsteinspipe i opprinnelig del, som har synlige småskader over tak og bør utbedres/pusses.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Pusskader på pipe over tak kan gi redusert beskyttelse mot værpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning i pipen, uten at det nødvendigvis foreligger funksjonssvikt eller lekkasjer i dag.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av pusskader for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller/lav kjeller under opprinnelig del, som har atkomst via luke i bodgulvet - dette hulrommet ble besiktiget.

Krypkjeller/lav kjeller har avtrekksmuligheter i svalehalser i grunnmuren mot gaten samt rør for avtrekksmulighet i himlingen, det antas at dette røret er ført over tak. Dette gir muligheter for gjennomlufting. Det er stort sett fjell i krypkjeller og ved befaringen var det tørt på gulvet.

Treverk/understøttelser er montert direkte på betong - det bør ligge papp imellom treverk og betong.

Krypkjeller/lav kjeller ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn - det er ingen observerbare tegn til problemer i gjeldene krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypkjeller/lav kjeller vurderes etter byggemåte og alder.
Krypkjeller/lav kjeller ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn - det er ingen observerbare tegn til problemer i gjeldene krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller/lav kjeller ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tretrapp med malte vanger og heltre trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektronisk dørlås på inngangsdør/hoveddel.

Sengehems i stuen i 2. etasje, stigeatkomst.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2002 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk, samt påstøp med varmekabler og legging av membran. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er panelt, med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 8 mm er 17

Tilstandsrapport

mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og og hjelpesluk samt foliemembran, som ble skiftet/lagt i 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens:
Foliemembran fra 2002 har passert en stor del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd dersom det ikke er registrert fuktproblemer. Det anbefales likevel å følge med på overflater og tilstøtende konstruksjoner

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, speilskap, veggmontert wc og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk.
Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

Det bør om mulig monteres elektrisk avtrekksvifte, for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen samt at dusjen ligger mot pipe/brannmur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2005 ble badet bygget nytt i forbindelse med tilbyggingen.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er panelt, med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er flislagt oppkant under dørterskel på ca 80 mm.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Sluket er under karet og det er ikke mulig å kontrollere/måle fallet rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2005 og antar membran. Det er utfordrende å renholde samt å kontrollere sluk med denne plassering, ikke mulig å se.

Tilstandsgraden for sluk, membran og tettesjikt vurderes til TG 2, på grunn av alder og forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc og badekar m/dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at dusjhjørnet ligger mot omsluttende vegg/yttervegg og mot opprinnelig laftet vegg i opprinnelig del.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2018 ble badet i utleiedelen i opprinnelig del modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk, legging av foliemembran og påstøp med varmekabler.

Tilstandsrapport

Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Eier har dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med modernisering av badet.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne og foliemembran, som begge ble skiftet/lagt i 2018.
Det er synlig klemring - eier har oversendt bildedokumentasjon med foliemembran.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen samt at dusjen ligger mot pipe/brannmur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er montert i åpen løsning med spisestuen og med koke-/spiseøy. Underlimt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap.

I 2007 ble kjøkkeninnredningen montert. I 2019 ble kjøkkeninnredningen i utvidet ved montering av mer innredning samt nye benkeplater og nye, integrert koketopp og stekeovn.
Det er montert waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert koketopp, stekeovn og kjøleskap.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer er fra tilbyggingen i 2005.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men bruksslitasje på benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Heldekkende kjøkken og malt benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

Eldre kjøkkeninnredning med med noe forskjellige fronter.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, utover etter normal bruk.

1. ETASJE - UTLEIEDEL I OPPRINNELIG DEL > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i utleiedelen er av plastrør i badet fra 2018 og som er lagt med fordelerskap.

Det er stoppekran i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør og støpejernsrør i deler av kjellergulvet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Eldre kobberrør i kjøkkenet i utleiedel. I hoved-/hybeldel er det plastrør, som er lagt fra fordelerstokk i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør av plastrør er lagt uten bruk av fordelerskap + eldre kobberrør, som er vurdert etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales montering av waterguard/aquastop i kjeller ved vanninstallasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg med avtrekksvifter i begge badene i 1. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og luftutskiftingen kan derfor variere. Dette kan medføre perioder med redusert ventilasjon og varierende luftkvalitet, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel etablering av mekanisk avtrekk, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2002 for hoved-/hybeldel + 120 l varmtvannsbereder fra 1999 for utleiedel, som begge er montert i kjeller.

Varmtvannsberedere er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberedere er fra 1999 og 2002,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i alle 3 bad, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle 3 badegulvene og entre/trappegang i hoveddel samt at det er varmekabel/-folie i stue/kjøkken i hybeldel samt stue og innbygd svalgang i 2. etasje + varmekabel i garasjegulvet. Forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 sikringsskap + panelskap i garasjen, slik at det er eget sikringsskap og måler for utleiedelen. Fordelingskurser med jordfeilautomater i sikringsskap. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.
I 2022 ble det montert ny Inntaksbok i kjeller og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 23.12.2022
I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapene i hoveddel og utleiedel og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 12.7.2021

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapene.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer arbeid i nåværende eieres eiertid.

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med tilbyggingen i 2005.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utstedt Samsvarserklæringer arbeid i nåværende eieres eiertid.

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med tilbyggingen i 2005.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid + at det i salgsoppgaven fra 2014 er opplyst at det i regi av tidligere eier ble redrenert langs grunnmuren mot gate. Langs denne delen av grunnmuren er det asfaltert fortau, med fall i fra grunnmuren.
Uvisst om det er drenert rundt øvrig del av opprinnelig grunnmur, men det er fall i fra grunnmuren mot gårdsplassen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen. Utover at det antas at dreneringen er utført i henhold til vanlig praksis og krav på byggetid, som er etter noe enklere enn dagens metoder. I dag isoleres ofte grunnmurer på yttersiden, for å minimere mulighetene for kondensering.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen ligger i relativt flatt terreng.

I kum ved trappen og under kjellergulvet er det montert grunnvannspumpe/nivåpumpe m/flottør, som pumper drensvann til avløpsrør i gaten.
Det anbefales å montere sms-varsling/lysvarsling ved feil på pumpe eller vann-nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein i opprinnelig del, som antas å være fundamentert på fjell. Det er støpt forsterkninger på innsiden av grunnmurens nedre deler.

Støpt plate/- såler i tilbygde deler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur/yttervegger i kjeller er ikke innvendig foret ut med treverk eller isolert.
Grunnmuren i opprinnelig del er innvendig forsterket med betong ved nedre del og det er ingen observerbare tegn til problemer.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapper:
Det er ikke montert håndløpere på begge sider ved trappene på alle vegger.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.
Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

Bygninger på eiendommen

Verksted/utebod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Relativ enkel verksted/utebod i trekonstruksjoner, som antas å ha gulv av støpt plate. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med betongstein.
Eier opplyser at innredet rom er isolert.

Verksted/uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hvit utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Relativ enkel utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med papp.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Rød utebod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Relativ enkel utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med papp.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/utleiedel og hybeldel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	93			93	52
1. etasje	39	36		75	
1. etasje - utleiedel i opprinnelig del	51			51	4
SUM	**183**	**36**			**56**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom, omkledningsrom, gang, innbygd svalgang, 2 soverom, bad, kjøkken/spisestue, stue		
1. etasje	Entre/trappegang, bod, bad, stue/kjøkken - hybel	Garasje	
1. etasje - utleiedel i opprinnelig del	Entre, kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Tilbygd enebolig over 2 plan med hybel i del av 1. etasje + utleiedel i 1. etasje av opprinnelig del.
Boligene har inngang i 1. etasje og er innredet med:

Hems over over trapperom på ca 4 m².
Romhøyde ved hemsen er opptil 1,12 m - romhøyder under 1,90 m er ikke målbart areal.

2. etasje:
Trapperom, omkledningsrom, gang, innbygd svalgang, 2 soverom, bad, kjøkken/spisestue og stue.
Romhøyde i stuen er opptil 3,40 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 41 m² + terrasse på ca 11 m² hvor det er jacuzzi.

1. etasje:
Entre/trappegang, bod og bad + hybeldel som er innredet med: Stue med åpen kjøkkenløsning.
Dobbelgarasje med gulvareal på ca 35 m², med gangdør i sidevegg.

1. etasje - utleiedel:
Entre, kjøkken, stue, soverom og bad.
Romhøyde i stuen er 2,31 m.

Terrasse på ca 4 m² ved utleiedelens inngangsdør.

* Kjeller under opprinnelig del som har romhøyde på ca 1,45 m - romhøyder under 1,90 m er ikke målbart areal.

* Garasjen har et gulvareal på 35 m², BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen/boligen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
* Det er innredet med hybel i del av 1. etasje. På byggemeldte og godkjente tegninger er arealet inntegnet som Rom. Det legges til grunn at det er rom for varig opphold, ikke søknadspliktig endring.
* Terrasse m/jacuzzi er ikke inntegnet, søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Verksted/utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, bod	

Hvit utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Rød utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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)
Enebolig m/utleiedel og hybeldel	179	40
Verksted/utebod	0	15
Hvit utebod	0	5
Rød utebod	0	5

Kommentar

Enebolig m/utleiedel og hybeldel	Bortsett fra garasjen og bod i tilbygd del av 1. etasjen, er alt innvendig areal i boligen vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Irene Gulbransen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	356		0	559 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Normannsgata 33

Hjemmelshaver
Irene Gulbransen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i populært område i småhusbebyggelse på Kampen.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen-parken.
Parkering i dobbelgarasje eller på egen gårdsplass, forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med hage i nederste del, singlet gårdsplass.
Utepeis og skiferplatting i hagen + jacuzzi på terrassen.

Naboeiendommen i nr 35 har atkomstrett over gjeldene tomtegrunn, i hjørnet mot veien.

Tinglyste/andre forhold

Opprinnelig bygningen er vernet som kulturminne, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Bebyggelsen

Opprinnelig del av boligen ble ferdigstillet i 1892 og er oppført på eiet tomt som er 559 m².
Boligen ble tilbygd i 2 etasjer i bakkant i 2005 og det ble samtidig bygget dobbelgarasje samt uthus/verksted.

I den opprinnelige delens 1. etasje er det innredet med utleiedel.
Det er innredet med hybel i del av 1. etasje. På byggemeldte og godkjente tegninger er arealet inntegnet som Rom, og det legges til grunn at det er rom for varig opphold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	54433759			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Diverse Samsvarserklæringer		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eiers regi.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PT7061

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gulbransen, Irene	9578-5993-4-3167683	2025-11-06 11:15:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0523/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Normannsgata 33, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Irene Gulbransen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5443759
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Bad i leilighet i 1. etg pusset opp. Alt nytt. Utført av Bademiljø/Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø/Søstrene Amundsen. Tettesjikt, membran og sluk installert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se spm. 1 og 1.1

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melle Bygg. K2 Elektro 2018 Bygget tilbygg på terrasse og montert jacuzzi.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elfixeren/Fixel/Boligelektrikeren/ K2 Elektro/ 2023 Nytt hovedinntak og sikringsboks montert i kjeller. Bod: Byttet 1 stk stikkontakt Utebod: Byttet 3 stk stikkontakter stua: Montert 2stk zip Line skinner med 8 stk. zip Micro tube. Byttet 2 dimmere. kjøkken: Etablert jord i stikkontakt over benk plate sikringsskap: Byttet defekt sikring Stue 1 etg.: Byttet 2 innfelte og 1 på vegg stikkontakter garasje: Byttet 1 stikkontakt 2022 Bad 2.etg: Byttet ut gamle halogenspotter til nye led spotter og byttet ut gammel dimmer med ny og byttet og festet bryter Kontor 2.etg: Byttet gammel stikk Bad 1.etg: Byttet ut gamle halogenspotter til nye led spotter og byttet ut gammel dimmer med ny Bod 2.etg: Byttet ut gamle halogenspotter til nye led spotter 2021 Ny innmat i to sikringsskap 2019 Ny koketopp og stekovn. 2018 Montert ladepunkt for el-bil+ sikringsskap i garasjen. Montert jacuzzi

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022-04-06 2021-12-07 2015-07-16

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K2 Elektro 2018 El-billader installert i garasje

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melle Bygg 2018 Bygget tilbygg på terrasse.

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende,

---

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

Ja

Beskriv: Det finnes ikke slike insatallasjoner på eiendimmen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2023 røyk sikringsboksen for hovedinntak av strøm til eiendommem. Det ble installert nytt hovedinntak og sikringsboks.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe vanninnsig i taket på garasjen i 2015. Dette ble utbedret og har ikke vært et problem siden.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noen sprekker i murpussen langs terrassen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen sølvkre er observert i tidligere år på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: To-roms leilighet på ca 50 m2 er godkjent som egen boenhet

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Tilstandsrapport er i ferd med å bli utarbeidet av Taksator v/Finn H Bjørntvedt.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 Tilstandsrapport inkl. arealoppmåling er i ferd med å bli utarbeidet av Taksator v/Finn H Bjørntvedt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tinglyst adkomstrettighet for nabo via eiendommens innkjørsel.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0523/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gulbransen, Irene	**2025-11-06**

Identifikasjon

bankID Gulbransen, Irene

Signicat

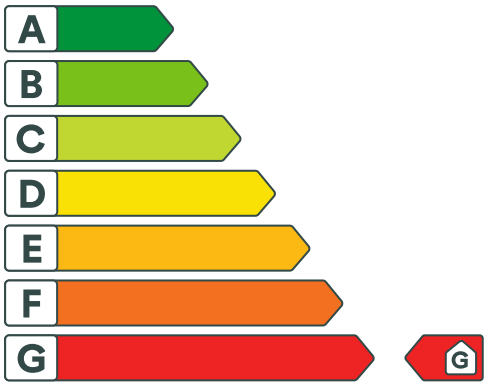
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Normannsgata 33, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307335**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80595492**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **356**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **379,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **69 499 kWh**



Normannsgata 33, 0655 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Normannsgata 33, 0655 OSLO

Tiltak

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. Montér 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
NORMANNSGATA 33

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531909
9176816

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 356

Vi viser til bestilling av 20260504 for NORMANNSGATA 33.

GNR. 231 BNR. 356

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.01.1861.

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

561 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

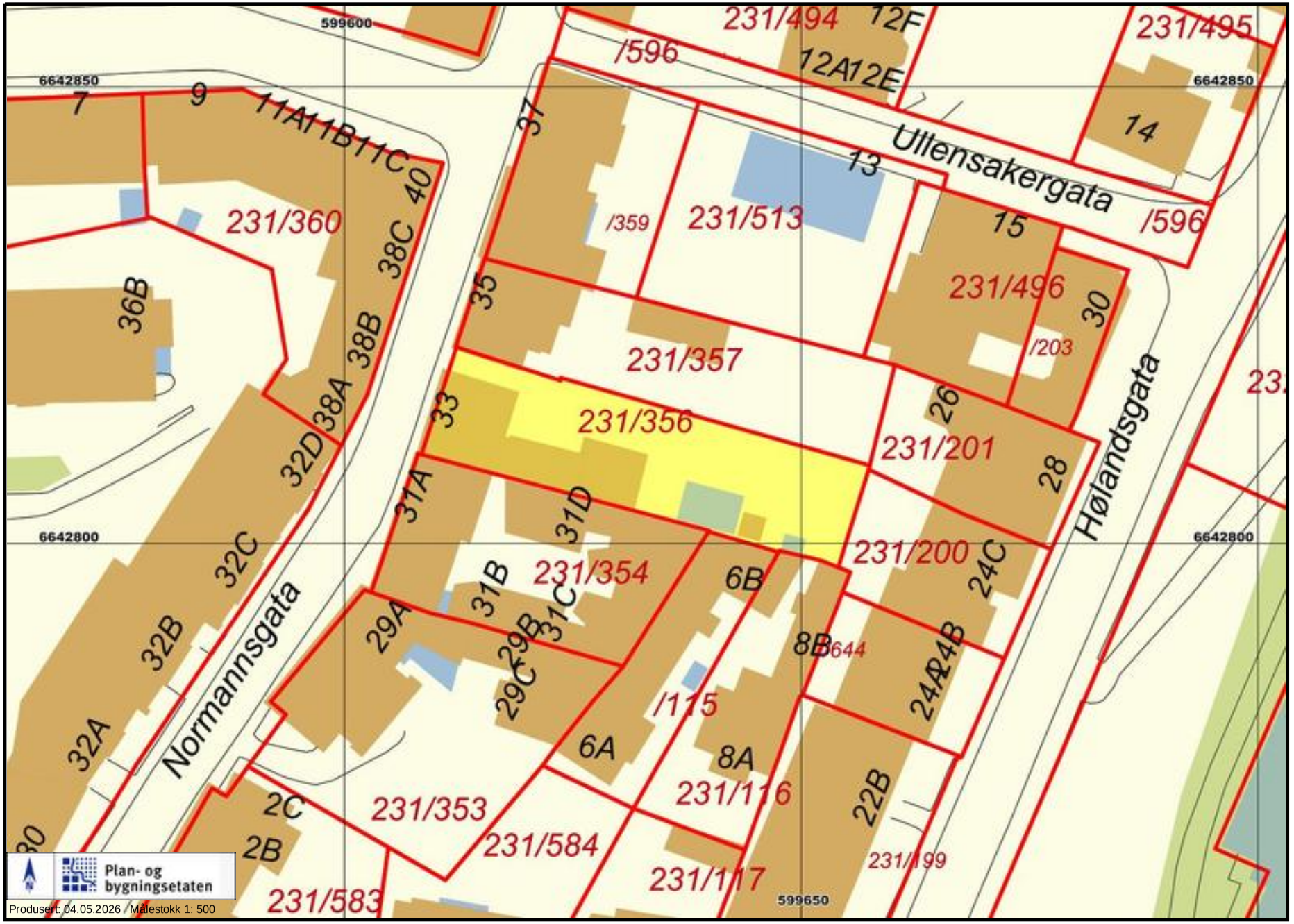
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


599600
6642850
6642800
599650
231/494
12F
/596
12A12E
231/495
14
Ullensakergata
13
37
/359
231/513
15
/596
231/496
30
/203
35
231/357
231/356
33
26
231/201
28
Hølandsgata
31A
31D
231/354
231/200
24C
6B
31B
31C
29A
29B
29C
8B
644
24A
24B
/115
6A
8A
231/116
22B
231/199
231/353
231/584
231/117
231/583
2C
2B
Normannsgata
32A
32B
32C
32D
38A
38B
38C
40
36B
7
9
11A11B11C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 / Målestokk 1: 500



Normannsgata 33 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, V270398, 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

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 begrensningslinjen 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)

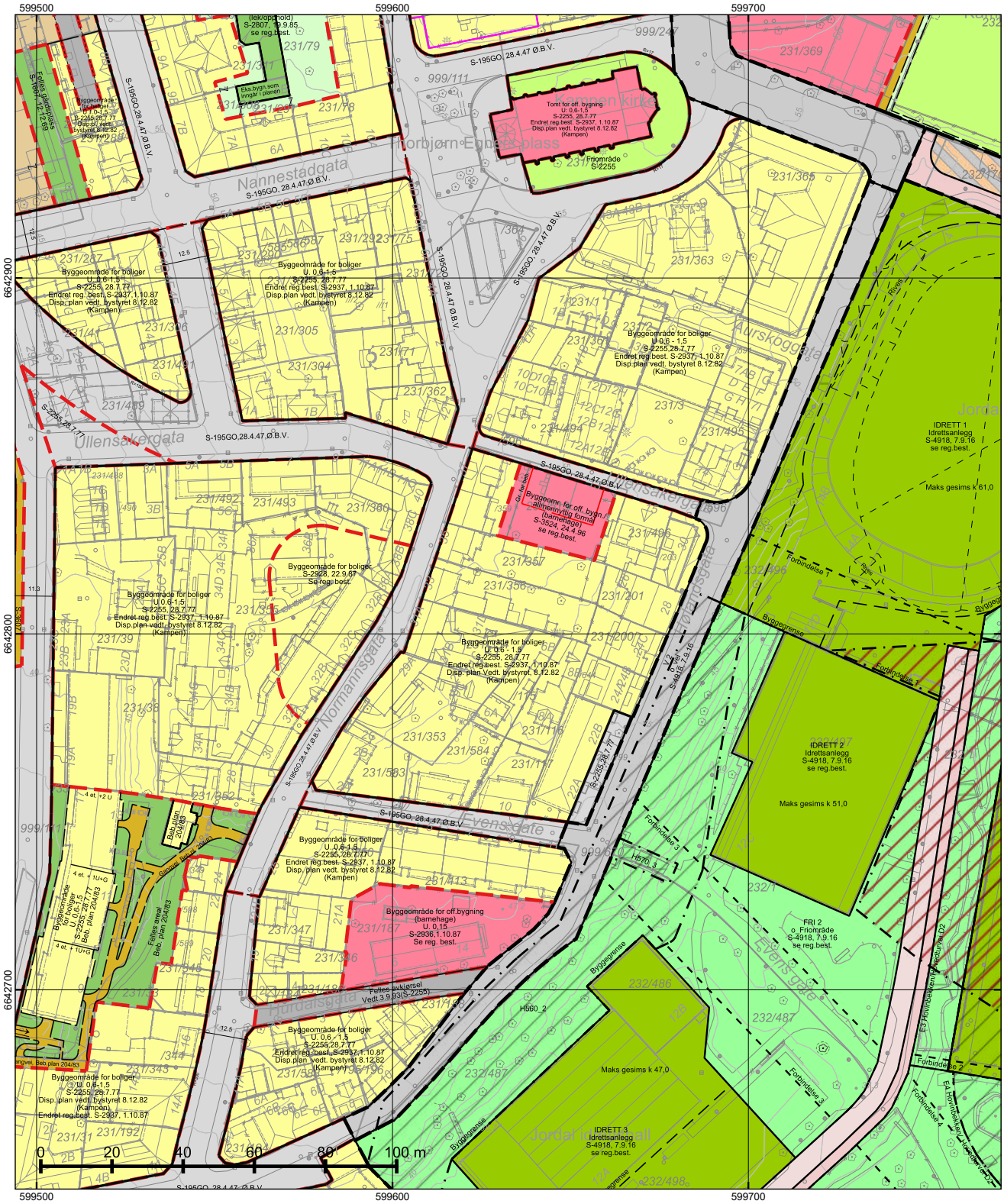
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

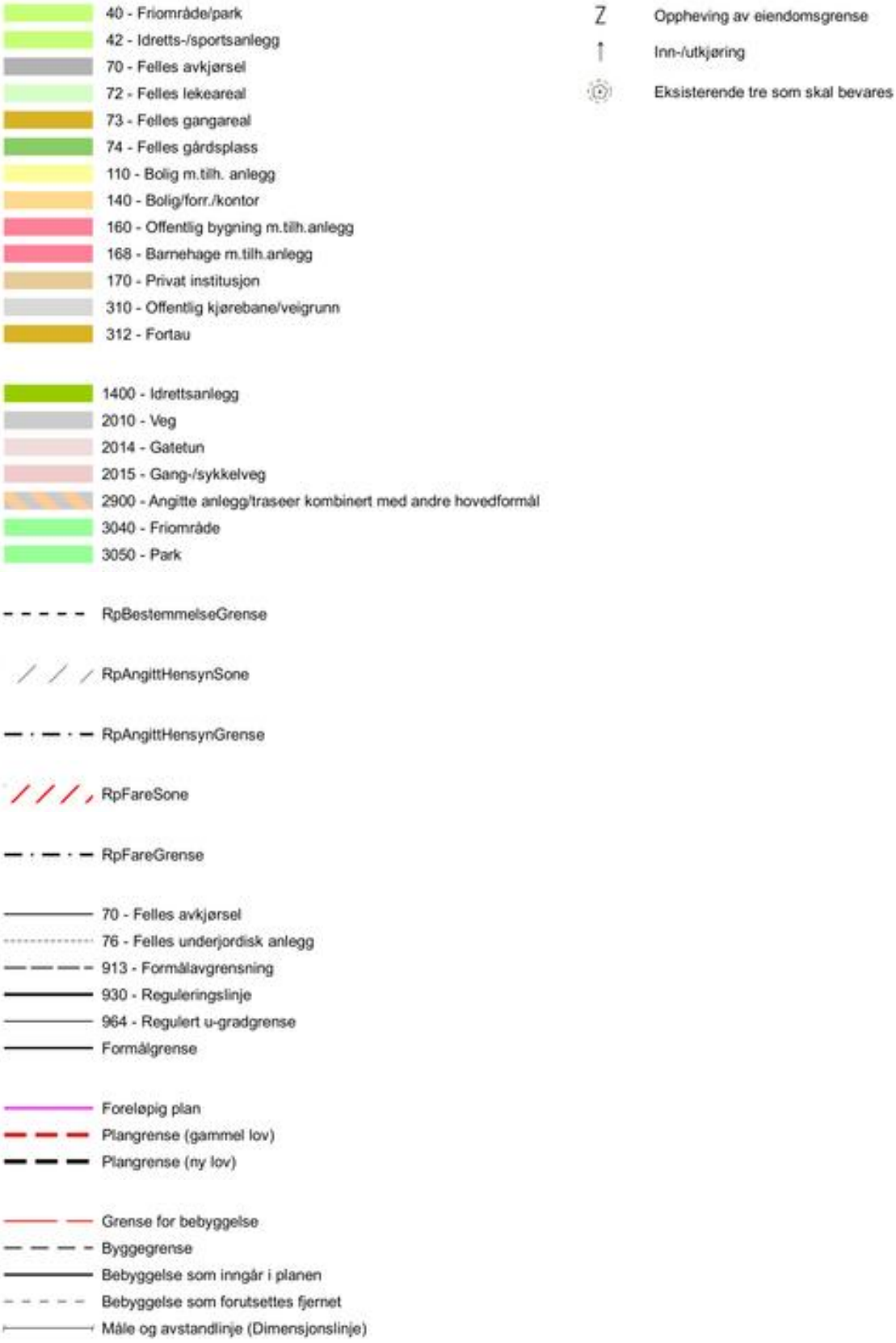
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

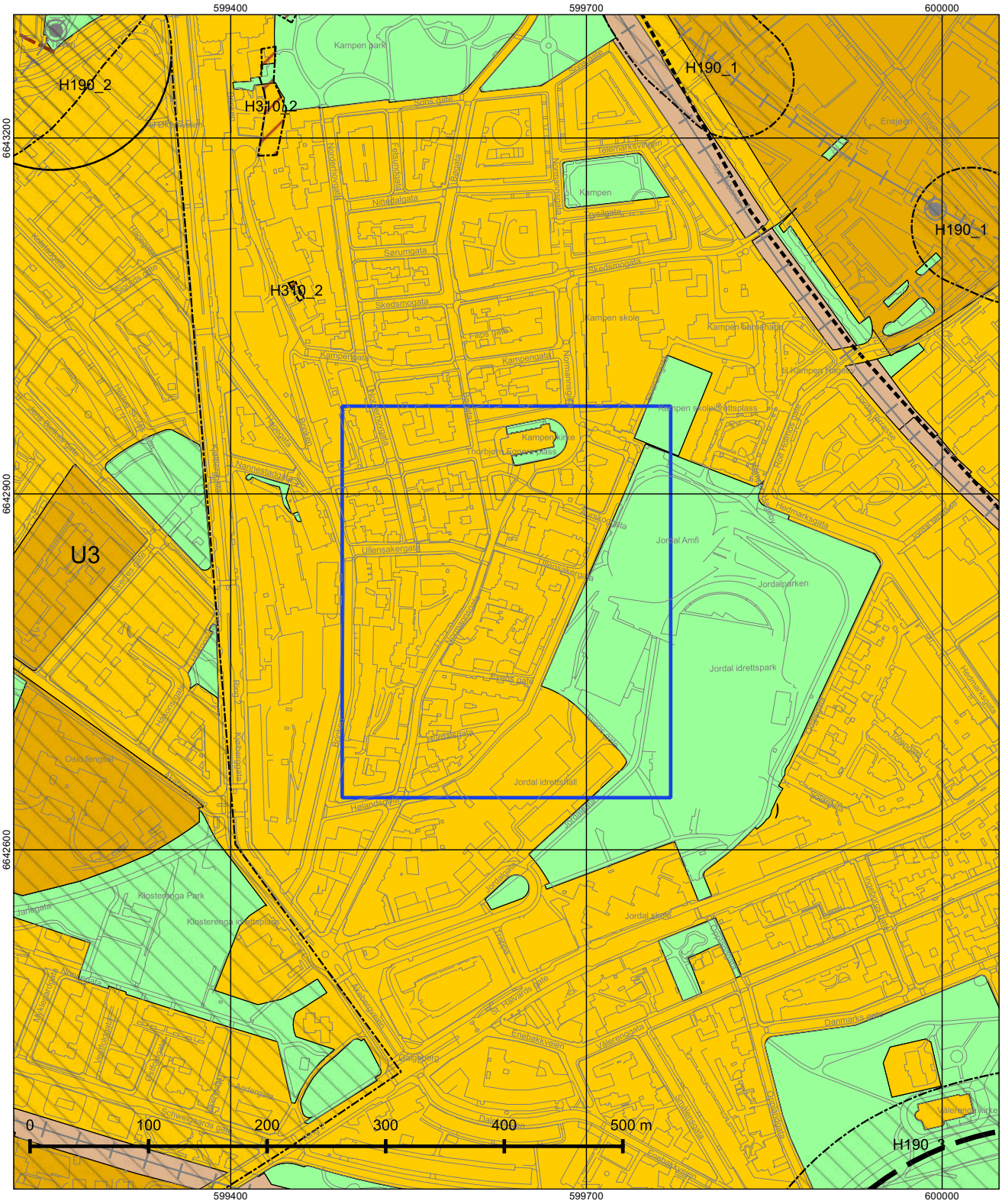
PlottID/Best.nr: 157146/ 86531909
Deres ref.:
Adresse: Normannsgata 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/356

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157146/86531909
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

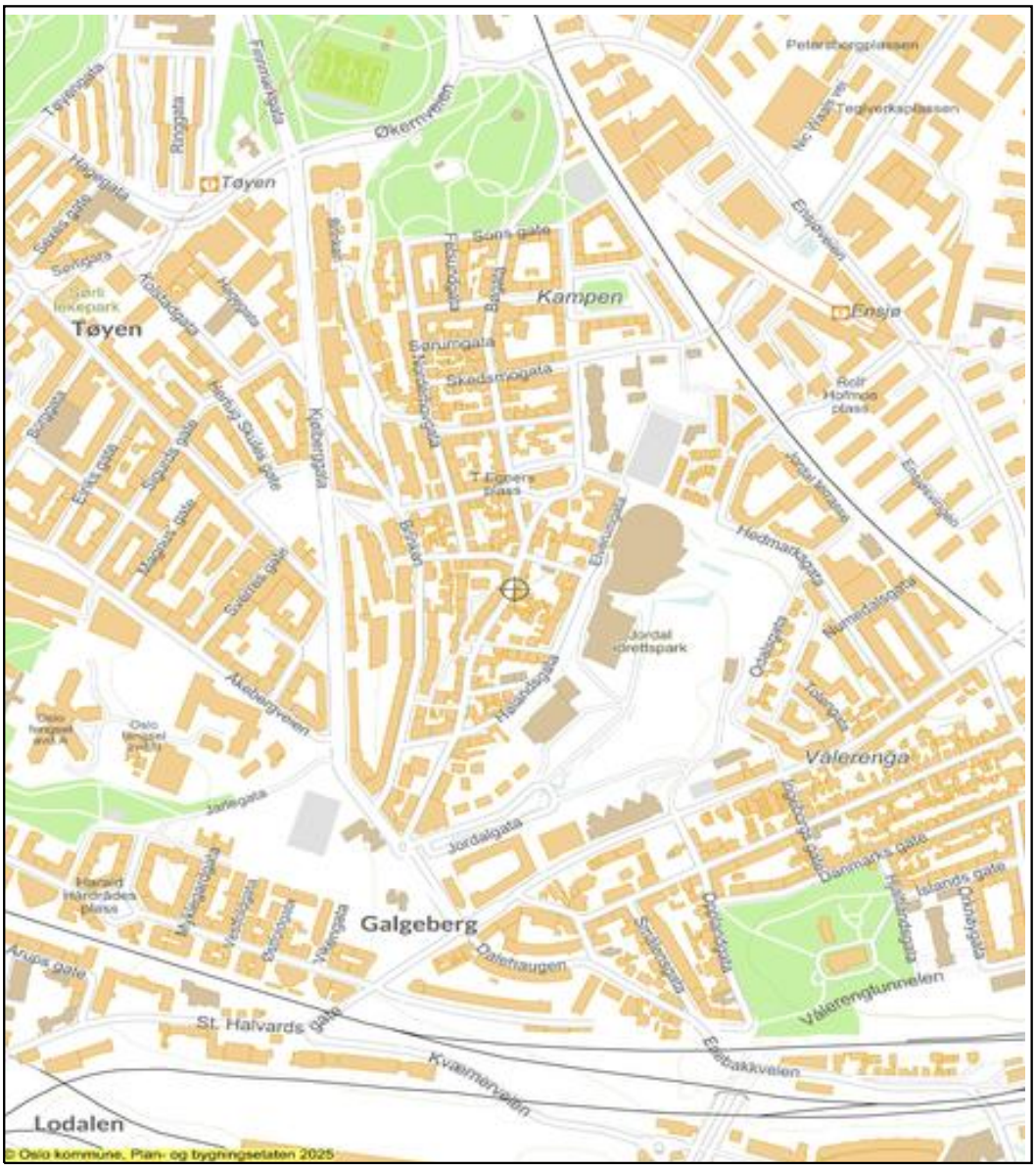


GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /356 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2607
HUSLØPENR	146
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	TREGÅRD, NORMANNSGT.33, KAMPEN, OSLO.
LENGDE	900
BREDDE	600
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	RMO
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	KAMPEN 31/5-78, S.SKOGSTAD.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, MERKNAD	KRYPELOFT.
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	TOMTEN UTPARS. 1861. VIRKER SOM DEN ER BEBYGD IFLG. KART FRA 1867 EL 1868. 1861 SKJØTE FRA CHR. TORGERSEN TIL GUNDES HANSEN. 1863: AUKSJONSSKJØTE FRA GUNDER HANSEN TIL HANS P. SØRBYE.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	UTHUS
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	MELKEBUTIKK.
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	TO LEILIGHETER.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	MELKEBUTIKK.
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	GRÅSTEINSMUR PUSSET, TROLIG FUGET.
UNDER BYGNING, USIKKER	Ja
YTTERVEGG, MERKNAD	INNKLEDD SVALGANG.
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	NOE STAFF, FAS. NOE HORISONTALT OG VERTIKALT PANEL AV NYERE DATO.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	ASBESTTAKSTEIN.
TAKTEKK, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. PENSJ. KÅRE MORK, NORMANNSGT.33, OSLO. 1891: 3 LEILIGHETER - 13 PERS. EIER VAR MARTHE HANSEN. 1 HEST, 1 ARBEIDSVOGN OG 5 HØNS.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oversiktskart

Adr.:	Normannsgata 33	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	231 / 356	**Skolekrets (2020/2021):**	Kampen



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 231 /356 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	2607
HUSLØPENR	146
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	TREGÅRD, NORMANNSGT.33, KAMPEN, OSLO.
LENGDE	900
BREDDE	600
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	RMO
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1978
REGISTRERINGSMERKNAD	KAMPEN 31/5-78, S.SKOGSTAD.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, MERKNAD	KRYPELOFT.
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	TOMTEN UTPARS. 1861. VIRKER SOM DEN ER BEBYGD IFLG. KART FRA 1867 EL 1868. 1861 SKJØTE FRA CHR. TORGERSEN TIL GUNDES HANSEN. 1863: AUKSJONSSKJØTE FRA GUNDER HANSEN TIL HANS P. SØRBYE.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	UTHUS
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	MELKEBUTIKK.
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	TO LEILIGHETER.
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	MELKEBUTIKK.
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	GRÅSTEINSMUR PUSSET, TROLIG FUGET.
UNDER BYGNING, USIKKER	Ja
YTTERVEGG, MERKNAD	INNKLEDD SVALGANG.
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	NOE STAFF, FAS. NOE HORISONTALT OG VERTIKALT PANEL AV NYERE DATO.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	ASBESTTAKSTEIN.
TAKTEKK, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. PENSJ. KÅRE MORK, NORMANNSGT.33, OSLO. 1891: 3 LEILIGHETER - 13 PERS. EIER VAR MARTHE HANSEN. 1 HEST, 1 ARBEIDSVOGN OG 5 HØNS.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

MÅLEBREV – DEL AV GRENSE

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Saksnr. :	200712335-14
231	115, 116 og 356		

Det er avholdt kartforretning over grensen mellom ovennevnte eiendommer.

Dato for forretningen:
2. september 2009.

Rekvirent :
Arne H. Sørra, Vilhelm Thilesen, Elin Barosen, Per Chr. Iveland og Line Zahl Kvakland.

Bestyrer :
Petter Whist.

Kartforretningen er godkjent av:
For gnr. 231 bnr. 115 : Arne H. Sørra
For gnr. 231 bnr. 116 : Vilhelm Thilesen og Elin Barosen.
For gnr. 231 bnr. 356 : Per Chr. Iveland og Line Zahl Kvakland.

Grensen etter kartforretning fremgår av målebrevskart på baksiden.
EUREF89 Sone 32

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Teknisk fagavdeling, Enhet for eiendomsmåling, 13. oktober 2009.

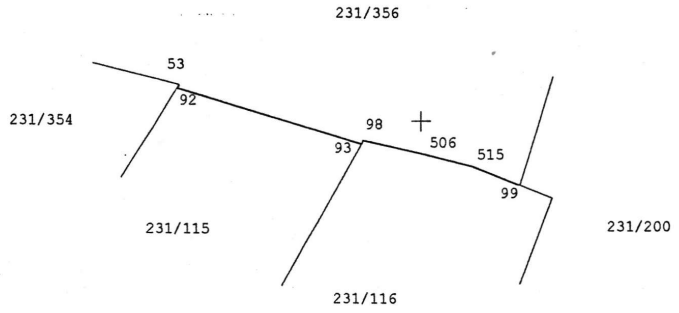
Tor Valstad
Avdelingsenhetsleder

Petter Whist
Saksbehandler

Doknr: 801183 Tinglyst: 23.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

Over grensen mellom gnr. 231 bnr. 115, 116 og 356
M = 1:250





Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
99	6642797.38	599654.06	2.02	
515	6642798.13	599652.18	2.02	
506	6642798.61	599650.21	2.65	
98	6642799.20	599647.62	0.17	
93	6642799.05	599647.54	8.00	
92	6642801.29	599639.86	0.13	
53	6642801.40	599639.93		

Per Christian Iveland
Line Zahl Kvakland
Normannsgata 33
0655 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 77363
14 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Oslo den 25. oktober 2005

BEH. ☐ BESV.
ARKIVNR.
OSLO 27 OKT. 2005
SIRK.

Oslo Skifterett og Byskriverembete
Postboks 8009
Dep.
0030 Oslo
Att.: Beate Eide

ERKLÆRING OM OPPHEVING AV SEKSJONERING – NORMANNSGATA 33 I OSLO - GNR 231 BNR 356

Undertegnede er hjemmelshavere til overnevnte eiendom og vi ber med dette at seksjoneringen av eiendommen oppheves.

Pantehaver til eiendommen er BN bank. Det pantedokument som skal vike prioritet er vedlagt denne erklæring.

Kontakter:

Pantehaver: Kjetil Østebrød, tel. 22825644
Hjemmelshaver: Per Chr. Iveland, tel. 92224362

Per Christian Iveland

Line Zahl Kvakland

Doknr: 77363 Tinglyst: 14.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 5
0577 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199903675-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunnar Velten | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 33	Eiendom:	231/356
Tiltakshaver:	Persi Iveland	Adresse:	Normannsgata 33, 0655 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 5, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - NORMANNSGATA 33.

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 tilfredsstiller 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Gunnar Velten
saksbehandler

Kopi til: Persi Iveland, Normannsgata 33, 0655 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 14.06.2019

Deres ref.: MARI-ANN AMUNDSEN | Vår ref.: 201814105-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 33	Eiendom:	231/356/0/0
Tiltakshaver:	IRENE GULBRANSEN	Adresse:	NORMANNSGATA 33, 0655 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Normannsgata 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom - H0101 mottatt 19.5.2019.

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.

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 14.06.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
IRENE GULBRANSEN, NORMANNSGATA 33, 0655 OSLO, ig@culina.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

IRENE GULBRANSEN
NORMANNSGATA 33
0655 OSLO

Dato: 12.05.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201717276-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thea Augustson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORMANNSGATA 33	Eiendom:	231/356/0/0
Tiltakshaver:	IRENE GULBRANSEN	Adresse:	NORMANNSGATA 33, 0655 OSLO
Søker:	IRENE GULBRANSEN	Adresse:	NORMANNSGATA 33, 0655 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Normannsgata 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 03.03.2020.

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 201717276			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	07.11.2017	1/3
Plan 2. etasje	E3	30.03.2005	1/6
Snitt	E4	20.01.2005	1/7

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

Thea Augustson - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDSTUEN

Melding om endelig byggearbeid.

Innmeldingsnr. m.fl.

Arbeidet	Eiet av	Gnr/Bnr
Fjordalléen 33.	[illegible]	[illegible]

Begjæres

Gårdeier

E. Mørk & Co.,
Hafsalsvegen 3,
Oslo.

Byggmester Fredrik Nilsen,
Solgaardvegen 23,
Oslo.

Dato

28.september 1961.

Det meddeles at man ved nevte bestillingsbrev ikke lenger anser foretagende med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsmyndighetene

Rasmus Hegbo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Melding om ferdig byggearbeid.

Normannsgt. 11.	Normannsgt. 11.	57/2791

E. Mork & Co.,
Holmsbugt. 1,
O s l o.

Byggmester Trygve Nilsen,
Helgesensgt. 18,
Os l o.

Dato 22.mars 1955.

Vedrørende: Ny dørløsning og kontrolm. ved nr. v.s.

Det meddeles at man ved nevte kontrollsted ikke lenger vil stille betingelse med hensyn til den byggetekniske forsvarlighet.

Byggekontrollør

K.Jørgensen

Kontrollør

Returneres etter tinglysing til

PER CHR. IVELAND
NORMANNSGATA 33
0655 OSLO

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33914
16 JUN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	231	356		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
30086331523	PER CHRISTIAN IVELAND	1/2
26066846007	GRETE SOLLØST	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	52	B	13				25				37				49			
2	B	62	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 114 = nevner: 114

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 33914 Tinglyst: 16.06.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 25.5.00	Per C. Iveland PER C. IVELAND G. Solløst G. SOLLØST	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
231	356		1-2

OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
14 JUN 2000	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

DEL AV DOK.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33914
16 JUN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede PER CHRISTIAN IVELAND OG GRETE SOLLØST

som sammen eier gnr. 231 bnr. 356 snr. _____

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

PER CHR. IVELAND blir eneeier av snr. 2
GRETE SOLLØST blir eneeier av snr. 1
_____ blir eneeier av snr. _____
_____ blir eneeier av snr. _____

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 26/5 2000

A Per Chr. Iveland
underskrift
Fnr.: 30086331523

B G Sollø
underskrift
Fnr.: 26066846007

_____
ektefelle/registrert partner

_____
ektefelle/registrert partner

C _____
underskrift
Fnr.: _____

D _____
underskrift
Fnr.: _____

_____
ektefelle/registrert partner

_____
ektefelle/registrert partner

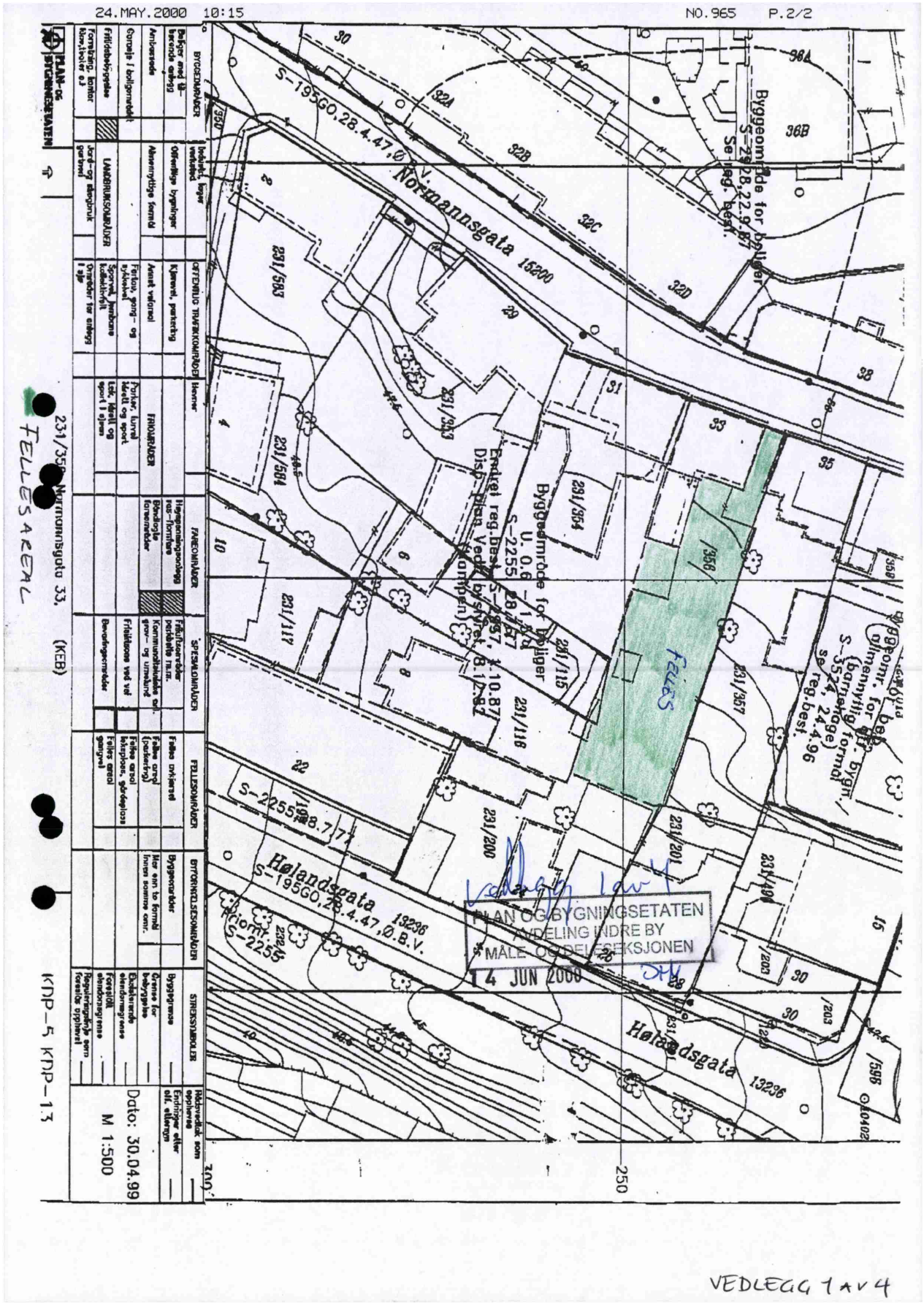
A	B	C	D	
X	X			Jeg er ugift.
				Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig.
				Jeg er gift/reg. partner, og det er samtykket i oppløsningen.

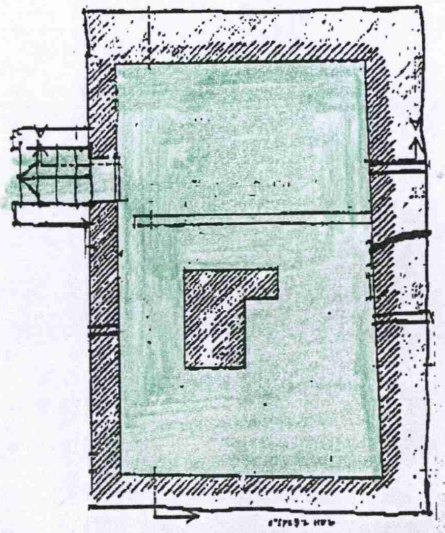
Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Jan Børre Andersen

Terje Haakonsen

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge


24.MAY.2000 10:15
NO.965 P.2/2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Normannsgata 15200
S-195GO.28.4.47,Ø.B.V.
Høiandsgata 13236
S-195GO.28.4.47,Ø.B.V.
Priomr. S-2255
S-2255 1988.7.77
Byggeområde for boliger
Byggeområde for bolig, offentlig/allmennyttig formål
Eksist reg.best. S-2255 28.4.87
Disp. plan ved bystyret 8.12.82
231/583
231/584
231/354
231/115
231/116
231/117
231/118
231/200
231/201
231/203
231/357
231/358
231/359
231/596
FELLES
FELLES AREAL
231/359 Normannsgata 33. (KEB)
KNP-5 KNP-13
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 JUN 2000
Dato: 30.04.99
M 1:500
VEDLEGG 1 AV 4

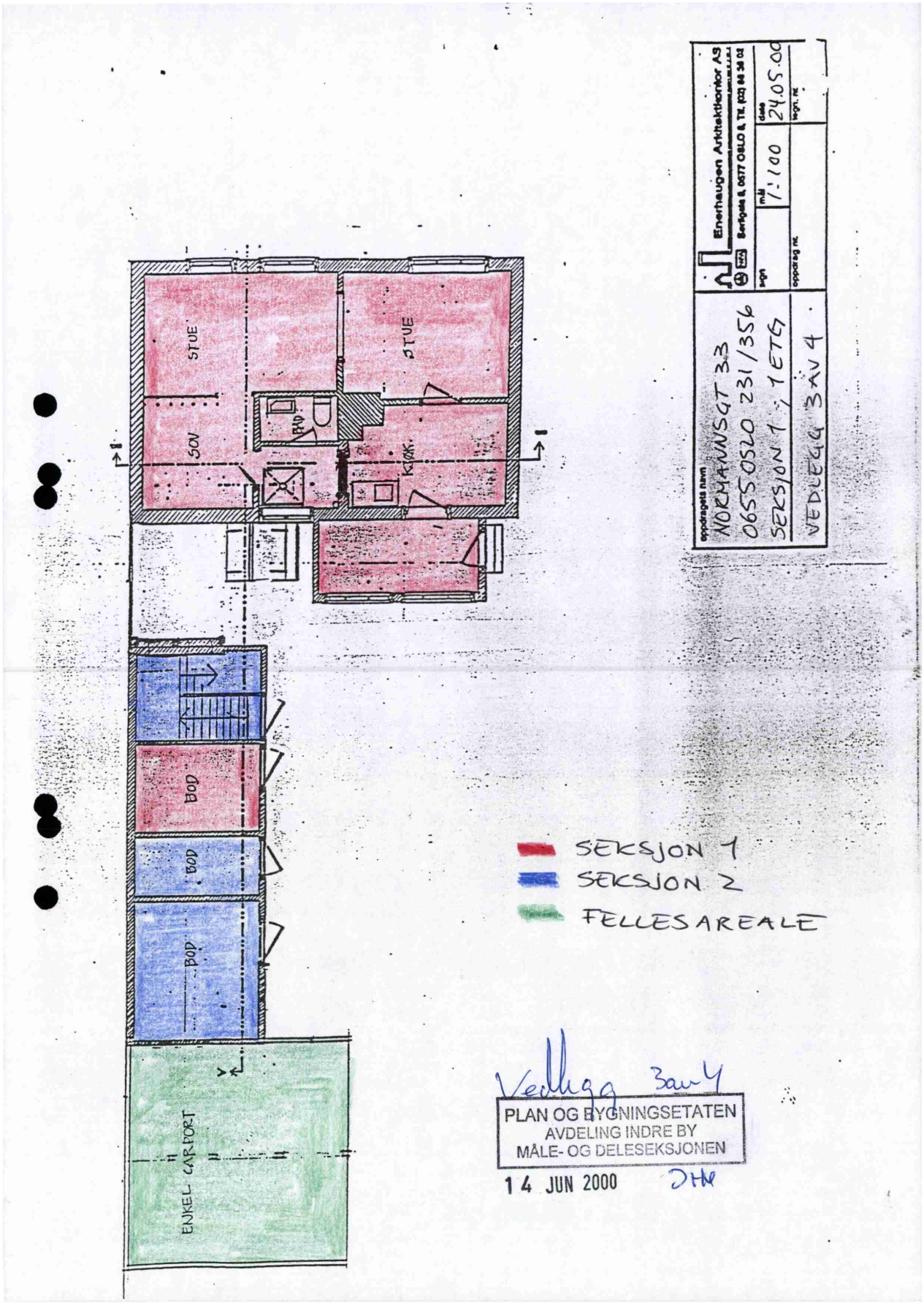


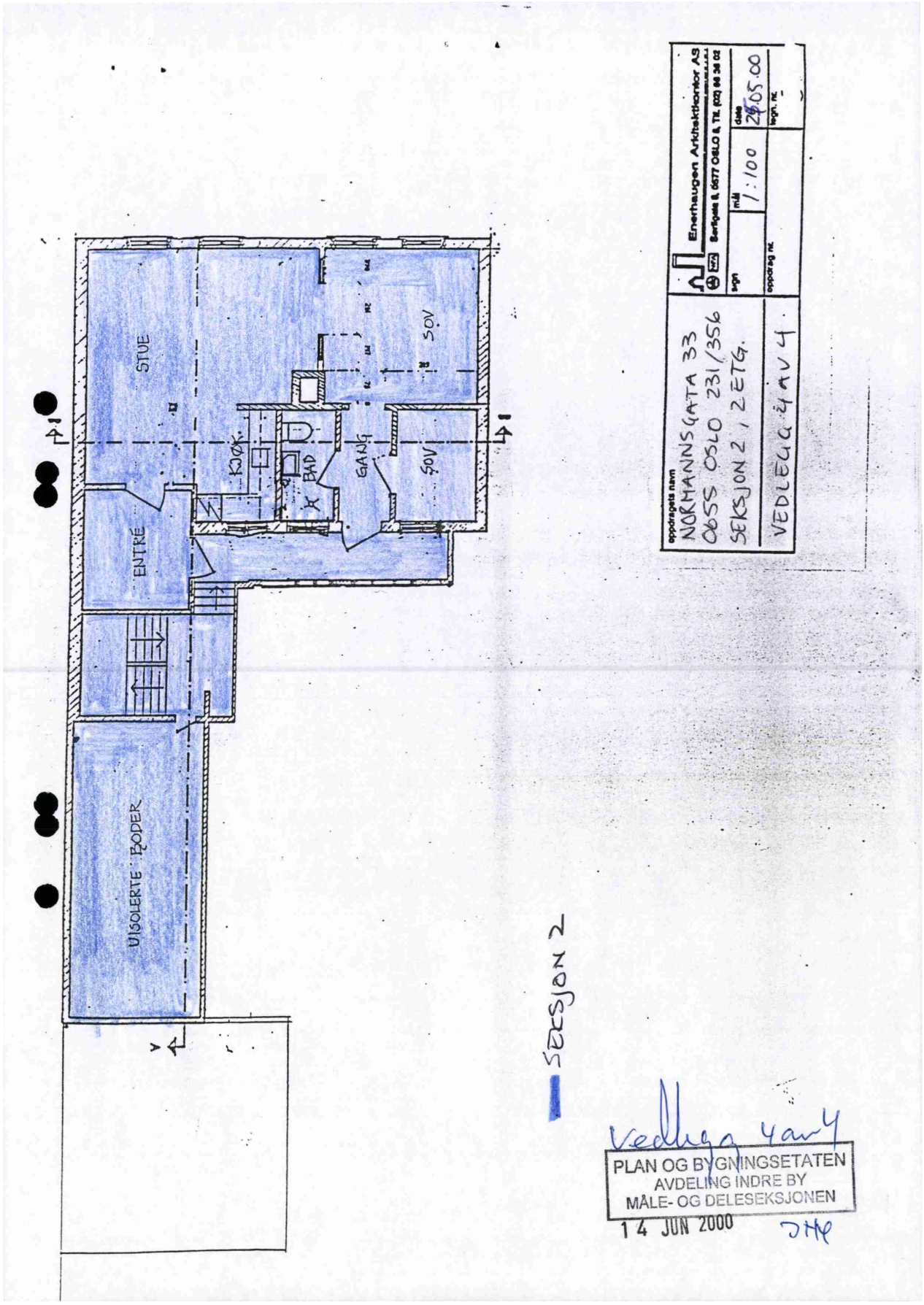
FELLESAREAL

oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS
NORMANNSGATA 33 0655 OSLO 231/356 FELLESAREAL, KJELLER	Sørkgata 8, 0577 OSLO 8, Tlf. (02) 68 36 02
	sign. / mål 1:100 / dato 24.05.00
VEDLEGG 2 AV 4	oppdrag nr. / tegn. nr.

Vedlegg 2 av 4

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 JUN 2000


STUE
STUE
SOV
BAD
KJØK.
BOD
BOD
BOD
ENKEL CARPORT
SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLESAREALE
Eriksen Arkitektkontor AS
Bertrand 6, 0277 OSLO, TLF. (22) 44 36 02
1:100
24.05.00
NORMANNSGT 33
0655 OSLO 231/356
SEKSJON 1 i 1 ETG
VEDLEGG 3 AV 4
Vedlegg 3av4
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 JUN 2000
DH

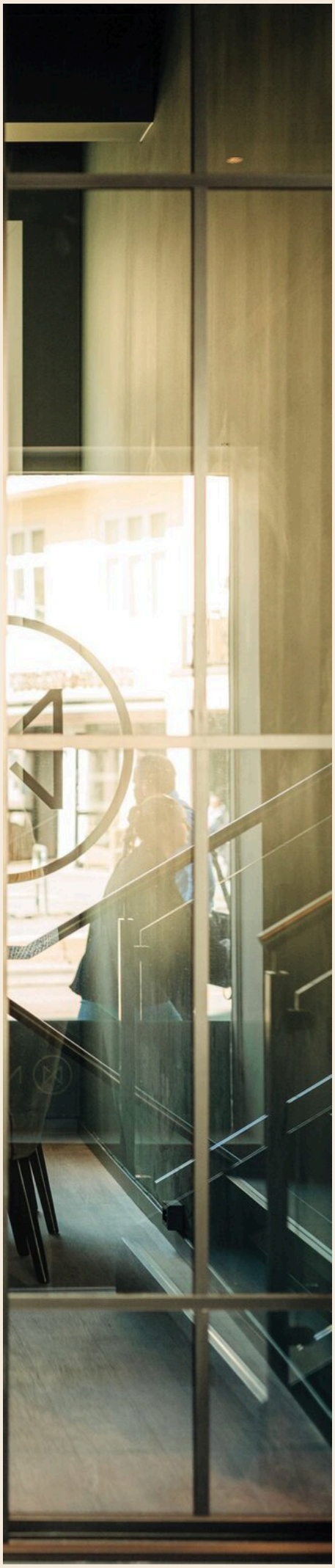

STUE
SOV
KJØK
BAD
GANG
SOV
ENTRÉ
UISOLERTE BODER
SEKSJON 2
Enerhaugen Arkitektkontor AS
Borgata 8, 0577 OSLO, Tlf. (02) 66 38 02
dato 28.05.00
målt 1:100
tegn.
oppdrag nr.
oppdragets navn
NORMANNSGATA 33
0655 OSLO 231/356
SEKSJON 2, 2 ETG.
VEDLEGG 4 AV 4.
Vedlegg 4 av 4
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 JUN 2000
JHP

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

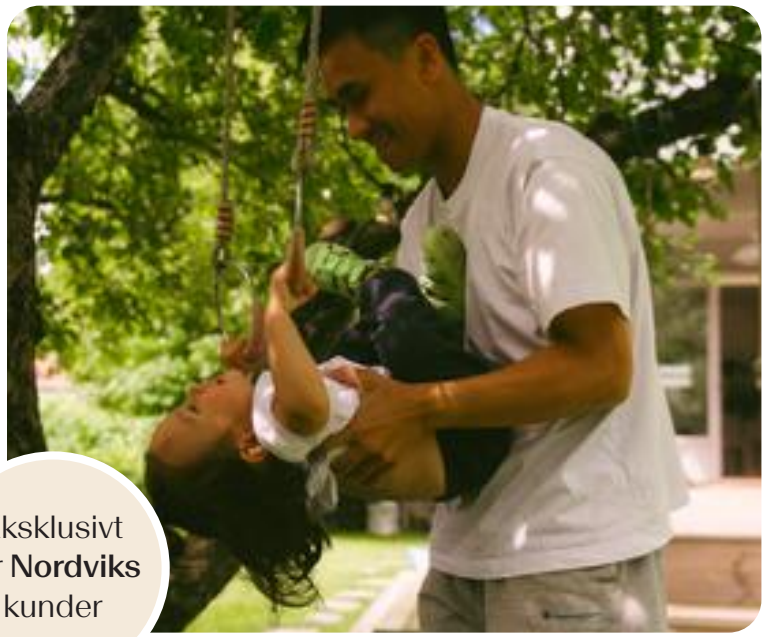


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0523/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Normannsgata 33 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 356 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100