

Heimdalsgata 5



Velkommen til

Heimdalsgata 5



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Nedre Grünerløkka

Stilren og innflyttingsklar leilighet med 2 soverom, balkong og solrik felles takterrasse ved populære Grünerløkka

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	5 591,-
Omkostninger	150 420,-
Totalpris	5 606 011,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 032,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Alexander Fossum
Telefon	930 40 668
E-post	a.fossum@nordvikbolig.no

Megler 2	Hege Jøldal
Telefon	976 78 363
E-post	h.joldal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Heimdalsgata 5, presentert av Nordvik Asker.

Sentral beliggenhet ved Nedre Grünerløkka med alt du trenger rett utenfor døren. Urbant, men samtidig nær Akerselva og grønne omgivelser. Felles bakgård, solrik takterrasse og trygg sykkelparkering. Kort vei til kollektivtransport, butikker og spisesteder.

Leiligheten ble oppgradert i 2024 med totalrenovert badet, nye gulv og lister, nye laminerte kjøkkenfronter, alle vegger malt og nye fliser i entré.

Høydepunkter:

- 2 romslige soverom med garderobeskap
- Innvendig bod for praktisk oppbevaring
- God planløsning
- Lyse og moderne overflater
- Koselig balkong med fint utsyn
- Pent opparbeidet fellesområde
- Solrik felles takterrasse med panoramautsikt
- Balansert ventilasjon
- Attraktiv beliggenhet
- Nærhet til "alt"

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 58 kvm: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
2. etasje 3 kvm: Sørvestvendt balkong.

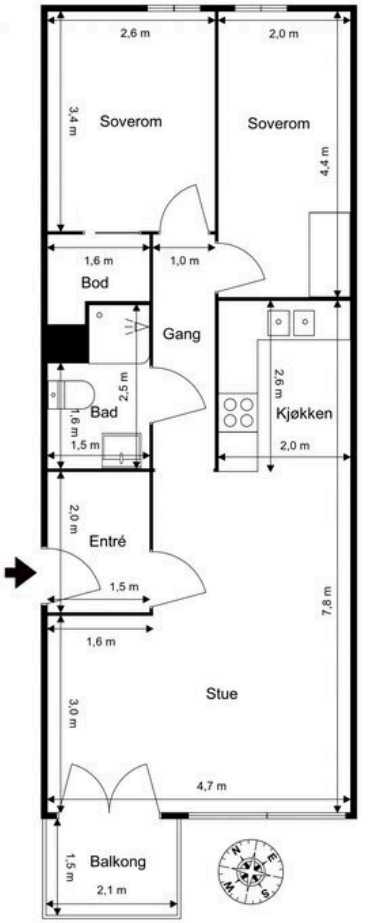
Kjellerboden er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Boden har et gulvareal på ca 7 kvm. Boden er merket Lei. nr 202. Kjellerboden ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen i følge selger. Sameiet kan senere omdisponere bruken.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.06.2025, utført av Kristoffer Messel. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Heimdalsgata 5

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Ditt nye nabolag - rom for rom

Entré

Entré plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Langs veggen på venstre side innenfor døren er det plass til å sette opp garderobeskap eller kommode, noe som gir gode muligheter for oppbevaring. Gulvet er belagt med store, moderne fliser som gir et ryddig og stilrent uttrykk, og det er behagelig gulvvarme. Veggene er malt i en lys, nøytral farge og himlingen er slett og malt i matchende tone.

Stue og spisestue

Lys og innbydende stue med åpen løsning mot spisestue og kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir samtidig hyggelig utsyn. Det er utgang til overbygget balkong, noe som forlenger oppholdsrommet utendørs i sommerhalvåret.

Rommet er enkelt å møblere og gir god plass til både sofagruppe og spisebord. De lyse veggene og det gjennomgående gulvet gir en lun og harmonisk atmosfære.

Kjøkken

Pent og praktisk kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen er opprinnelig fra 2006/07, men har fått et visuelt løft med nye, laminerte fronter i 2024. Kjøkkenet har en laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt stålplate på vegg bak benk og vask som gir et moderne uttrykk og enkel rengjøring.

Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over stekesonen er det installert mekanisk avtrekksvifte - dog fungerer ikke avtrekket per i dag. Innredningen fremstår ellers ryddig og tidløs, med god skap- og benkeplass, samt åpen nisje for oppbevaring av kokebøker eller dekor.

Soverom
Leiligheten har to romslige og lyse soverom, begge med garderobeskap og gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng. Innenfor rommet ligger en praktisk innvendig bod som kan benyttes til oppbevaring eller innredes som walk-in-closet for ekstra garderobeplass. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har også god plass til seng, skrivebord og øvrig innredning etter behov.

Bad
Lekkert og moderne bad som ble oppgradert i 2024. Rommet har en stilren utførelse med store, nøytrale fliser på både gulv og vegger, samt malte plater i himlingen med innfelte downlights. Det er behagelig gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjbatteri fra Oras. Videre finner du veggmontert toalett, servantinnredning med skuffer i tredekor, hvit servant og blandebatteri fra Svedbergs, samt speilskap med belysning. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap med stoppekran.
























18:42


























PAPAYA


PAPAYA













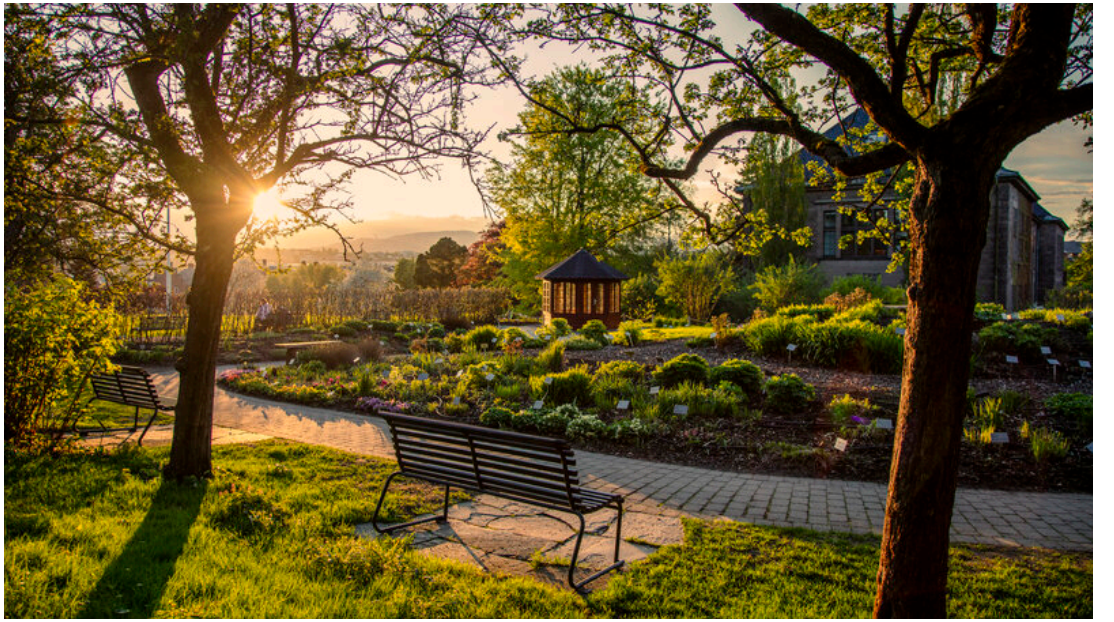









MUCHO
MAS





Ditt nye nabolag

Sentral beliggenhet ved Nedre Grünerløkka - med alt du trenger rett utenfor døren.

Her bor du med kort vei til alt det urbane bylivet har å by på, og samtidig nær grønne omgivelser og flotte turmuligheter langs Akerselva. Den opparbeidede felles bakgården samt den solrike takterrassen med panoramautsikt gir deg verdifulle pusterom i hverdagen. Sykkelparkering i låst bakgård.

Grünerløkka byr på et bredt og mangfoldig utvalg av restauranter, barer, småbutikker, kaféer og markeder. Rett i nærheten finner du blant annet noen av byens beste spisesteder som Südøst (i samme bakgård), Le Benjamin, Trattoria Popolare og Delikatessen, samt et hav av flere alternativer i både Markveien og Trondheimsveien. Kaffetørst? Løkka er kjent for sin gode kaffe - her finnes noe for enhver smak.

Dagligvarehandelen er også enkel, med matbutikk rett rundt hjørnet. I nærområdet finner du post, bank, Deichmanske bibliotek, Schous kulturbryggeri, Vinmonopolet og SATS treningssenter, der sistnevnte ligger rett over gaten.

Det er kort vei til kollektivtransport med både buss og trikk, samt Grønland T-bane stasjon og Oslo S innen få minutters gange. Det finnes tre skoler i umiddelbar nærhet, og barnehage ved Jakob kirke (Espira).

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener: rolig og tilbaketrukket, men samtidig midt i hjertet av en levende, kreativ og inspirerende bydel.

Heimdalsgata 5

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**24 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**2 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**8 min** 0.7 km

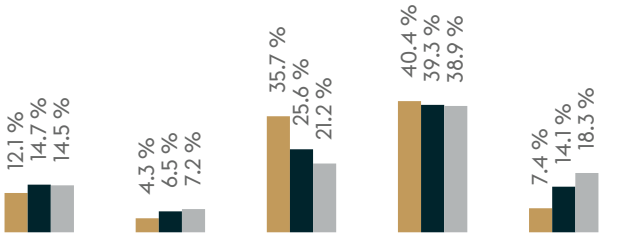
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	**1 min** 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**2 min** 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**4 min** 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Hersleb skole	3 min
Hangar'n idrettshall	3 min
SATS Schous plass	3 min
EVO Grünerløkka	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Informasjon

Heimdalsgata 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0111/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 5, 0561 OSLO
Gnr 230, bnr 465, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bertine Henriksen-Oroszko

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
5 591,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 455 591,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke Leilighet* (valgfritt))
136 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
137 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
150 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke Leilighet))
---
5 593 311,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke Leilighet))
5 606 011,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke Leilighet))

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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
2

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024:
- Nye fliser i entré
- Lag nytt gulv
- Totalrenovering av bad
- Ny varmtvannsbereder
- Nye laminerte kjøkkenfronter

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i mai 2016. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Myhre vvs og tømrer Jenssen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Myhre vvs og tømrer Jenssen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Myhre vvs og tømrer Jenssen Vår 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. 3 elektro, vår 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

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. Ved forrige salg februar 2016.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Leilighet beliggende i 2. etasje. Bygget er fra 1898 og ble ombygget fra kontor til bolig i perioden 2006-2007. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er utvendig pusset og er kledd med metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast og støpejern. Vannledninger av kobber og rør i rør system. Vann- og avløpsrør er skiftet på badet i forbindelse med oppgradering i 2024. Sikringsskap med automatsikringer er montert i entré. Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2024 i følge selger. Denne er plassert i bod. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 9
TG-2: 3
TG-3: 1
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3:
- Etasjeskille: Høydeforskjell på 38mm over hele rommet i stue/kjøkken og 17mm over 2 meter. 10mm på soverom 2. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. Stedvisk knirk i gulvet. Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong: Terrassebord er oppsprukket og værslitt.
- Kjøkken: Fuktsvelling på undersiden av benkeplate foran oppvaskkummen. Enkelte bruksmerker. Avtrekk er testet med papir og det er ikke registrert sug i kanal.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Elektrisk: Deler av det elektriske anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Anbefalt med el-kontroll.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet; stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Iht. sameiets vedtekter skal utleie meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er er gulvvarme i alle gulv. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på rundt kr 500-600,- i måneden. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 032,- pr. mnd.

Inkluderer: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, styrehonorar, vaktmester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett fra Telenor, a-konto strøm.

Fellesutgiftene fordeles slik:

Forr.fører/revisjon kr 172,-

Styrehonorar kr 233,-

Strøm kr 353,-

Vaktmester kr 268,-

Felleskostnader kr 2 541,-

TV-signaler/Internett kr 465,-

Strøm innbetales som et a-kontobeløp og det avregnes etter faktisk forbruk.

Felleskostnadene ble sist økt med rundt 12% 01.01.25. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 253 935,-
Som sekundærbolig: kr 5 015 740,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9, orgnr. 993428485

Om sameiet
Sameiet består av 59 seksjoner.
Sameiet Heimdalsgata 3-9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993428485, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Planlagt vedlikehold:
- Beise vinduer utvendig i nummer 3, 5 og 7 våren 2025.

Sameiet opplyser om at de ikke har planlagt noe låneopptak, men de har planlagt en kapitalinnkreving på kroner 500.000. Dette fordi de har hatt uvanlig høye utgifter på heisreparasjoner i 2024 og trenger å opparbeide en buffer for nettopp slike uforutsette utgifter. Dette vil bli en innkreving nå i vår i to rater fordelt på 59 eiere. Sameiet ser for oss første rate rett etter påske og andre til sommeren. Ved å gjøre denne kapitalinnkrevinga ønsker styret å unngå og øke felleskostnadene ytterligere i 2025. Selger har innbetalt hele beløpet for denne leiligheten.

Styret har undersøkt kostnader knyttet til å gjøre om råloft til bodareal. Vi har kommet fram til at det ikke er regningssvarende å bygge boder på loftet. Utbygger har fortsatt utbyggingsrett på loftet i nummer 9.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 591,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 63 788,-.

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 191 500,-.

Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 legges frem på årsmøtet 2025. Megler har ikke mottatt innkallingen for årsmøtet 2025, kun protokollen.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i sameiets vedtekter § 9.

De enkelte sameiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. Det er strengt forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill eller gassgrill på balkong, utenfor leilighet i 1. etasje eller på takterrasse. Grilling med elektrisk grill er tillatt.

Beboere er felles ansvarlig for å holde takterrassen i god stand. Alle har ansvar for å vise aktsomhet for ytre belegg og eventuelle møbler som styret setter ut. Det tillates ikke ballspill, skateboard eller støyende aktiviteter på takterrassen. Det er spesielt viktig at alle brukere rydder ALT etter seg og sine gjester.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Protector AS
Polisenr. 67471

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 169 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Man har bruksrett til fellesareal i bakgården på gbnr. 230/433. Her er det sykkelparkering. I tillegg har sameiet en felles takterrasse. Beboere er felles ansvarlig for å holde takterrassen i god stand. Her har man godt med sol gjennom dagen og flott utsikt!

Leiligheten har en koselig balkong på 3 kvm som vender mot sørvest. Selger opplyser om at det er sol fra rundt kl 13 til den går ned midtsommers. Balkongen

har en skjermet beliggenhet med utsikt til fellesområdet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse med næringslokaler som butikker og restauranter i 1. etasje.

Skoler og barnehager

Lakkegården barnehage
Grønland Urtehagen Barnehage AS
Espira-parken ved Jakob kirke

Vahl skole
Sofienberg skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Oslo kommune som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygget er opprinnelig fra 1898 og megler har ikke lyktes med å finne Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for det opprinnelige bygget som ble oppført.

Bygget ble i perioden 2006-2007 ombygget fra kontorer til leiligheter. Det foreligger ferdigattest for ombyggingen i Heimdalsgata 3-11 datert 21.10.2015. Leilighetens planløsning samsvarer med plantegningene i kommunens arkiv datert 01.03.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen til sameiet er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor og spesialområde bevaring blandet (bolig, bevertning, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale)) i henhold til reguleringsplan S-4041 datert 11.02.2004. Videre er deler av eiendommen regulert til fortau i henhold til reguleringsplan S-3791 datert

24.05.2000.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen ligger i område for fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde Askerselva og andre områder) i kommuneplan for Oslo kommune.

Videre ligger eiendommen i sikringssone H190_2 som gir restriksjoner for anlegg i grunnen (under bakken).

Det foreligger planer om bruksendring fra bryggeri til restaurant og fasadeendring i Trondheimsveien 2 ved Schous Bryggeri.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 799179, tinglyst 02.10.2008, type heftelse: Erklæring/avtale. Bruksrett til kjørbar adkomstvei over gbnr. 230/465, rettighetshaver er gbnr. 530/10. Bruksrett til gangatkomst gjennom bebyggelsen til sameiet, rettighetshaver er gbnr. 230/433 (bakgården). Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedllikehold. Gbnr. 530/10 skal være til felles bruk som parkeringsareal. Gbnr. 230/433 (bakgården) er felles uteoppholdsareal). Videre følger bestemmelser om bruksrett til billoppstillingsplasser/garasjeplasser, felles sykkelparkering, boder på naboeiendom og rett til å ha balkong hengende over fellesareal. Bestemmelse om vann og kloakkledning, og rett til å anlegge felles stikkledninger fra hovedledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr 852756, tinglyst 21.10.2008, type heftelse: Erklæring/avtale. Rett til loftsutbygging med flere bestemmelser. Rettighetshaver er Heimdalsgaten 5 AS org.nr. 983 022 197. Utbygger forbeholder seg retten til å bygge ut loftet med å endre takkonstruksjonen, bygge terrasse og andre inngrep i eiendommens konstruksjoner for å gjennomføre utbyggingen. Dersom det er nødvendig kan rettighetshaver kreve reseksjonering av eiendommen, slik at loftsleiligheten (e) kan skilles ut som egne seksjoner. Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen. Bygget er fra 1898.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 16. juni 2025

Megler

Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Megler 2

Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Heimdalsgata 5

Heimdalsgata 5
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 58 m^2
BRA-i: 58 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	1	1

Supertakst
GNR: 230 BNR: 465 SNR: 13

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Heimdalsgata 5
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31063

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Det registreres stedvisk knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord er oppsprukket og værslitt.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplate foran oppvaskkummen.
Ellers registreres det enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra perioden 2006/07, nye fronter i 2024. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er testet med papir og det er ikke registrert sug i kanal.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales ytterligere undersøkelser/service på kjøkkenviften, da det ikke registreres tilfredstillende sug.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av det elektriske anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid gjort i 2024. Se nærmere beskrivelse under tiltak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.5.2025	**12.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Bertine Henriksen-Oroszko**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Pål Bjering Oroszko**

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

Egenerklæring er mottatt etter befaringen.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Heimdalsgata 5, 0561 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**465**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898** - Ombygget fra kontor til bolig i perioden 2006-2007.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er utvendig pusset og er kledd med metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Selger informerer om at det er lagt nye fliser i entré og at det er lagt nytt gulv i boligen.	Nei
2024	Det er fremlagt en samsvarserklæring datert 2024-05-31, merket: "Rehab bad+VK entrè+DL Gang+servivebryter VVB" Garantiskjema varmekabler vedlagt.	Ja
xxxx	Det er fremlagt et PDF dokument merket: Beskrivelse av rehabilitering av bad i Heimdalsgata 5 Badet ble revet helt ned til stendere og betongdekke. Kledd opp på følgende måte 5cm XPS i bunn. Armeringsnett Badromsstøp 15x300x2400 finerboards på vegger, Wetpro våtromsplater. Vegger smurt med Mapei smøremembran med Mapei mansjetter og hjørne bånd. Gulv smurt med PSI 2K smøremembran med PSI selvklebende bånd i hele dusjsonen og i overgangen mellom gulv og vegg på hele badet. PSI selvklebende slukmansjett. Lagt fliser (fliser levert av kunden selv) Gipset tak som er sparklet og malt med Flugger våtromssystem. Mvh Per Andre Jensen Tømrer Jensen Bildedokumentasjon er vedlagt.	Ja
2024	Det er montert ny varmtvannsbereder.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	58	0	0	3
Totalt m²	**58**	**58**	**0**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	56	2	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod
Totalt m²	**58**	**56**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerboden er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Boden har et gulvareal på ca 7 m². Boden er merket Lei. nr 202.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er gjort arbeid på balkongen etter perioden 2006/07.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Terrassebord er oppsprukket og værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB- 35. Innvendig dører med 1-speils malte overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er dater 2006/07.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje slitasjegrad for alderen.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

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

Det registreres stedvisk knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplate foran oppvaskkummen.
Ellers registreres det enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra perioden 2006/07, nye fronter i 2024. Kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk er testet med papir og det er ikke registrert sug i kanal.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales ytterligere undersøkelser/service på kjøkkenviften, da det ikke registreres tilfredstillende sug.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt eller tilgjengelig på planinnsyn Oslo.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet brukstillatelse datert: 13-12-2007.
Kilde planninsyn.

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

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,57 m.
Stue/kjøkken: 2;41 - 2,50 m.
Soverom 1: 2;63 m.
Soverom 2: 2,66 m.
Gang: 2,28 m.
Bad: 2,31 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Det må kjøpes nytt

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det informeres om at avløpsrør er skiftet på badet i forbindelse med oppgradering i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Avløpsrør fremstår med normal stand.

Info:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det informeres om at deler av innvendig vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-1**

Vannledninger fremstår med normal stand.

Vannfordelerskap er monter i himlingen på badet med stoppekran. Anbefaler å merke stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap montert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid på elektrisk anlegg på bad og varmekabler i gangen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Deler av det elektriske anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid gjort i 2024. Se nærmere beskrivelse under tiltak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Over himling	
Årstall	
Selger informerer om at varmtvannsbereder er skiftet i 2024.	
Størrelse	
110 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Fremstår med normal stand.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.	

6.11 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad oppgradert i 2024. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad oppgradert i 2024	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbar dusjdør, blandebatteri fra Oras, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Svedberg. Rommet har mekanisk avtrekk. Vannfordelerskap med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra boden og inn mot våtsone. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 51,5 %. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring og beskrivelse av arbeidet som er gjort av Tømrer Jensen.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriksen, Bertine	9578-5999-4-1719876	2025-06-11 20:09:23

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
33-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 5, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Bertine Henriksen-Oroszko

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79700012690
Forsikret i: Lo favør

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: Myhre vvs og tømrer Jenssen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Myhre vvs og tømrer Jenssen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Myhre vvs og tømrer Jenssen Vår 2024

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 elektro, vår 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

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

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

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg februar 2016

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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: 33-0111/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henriksen, Bertine	**2025-06-11**

Identifikasjon

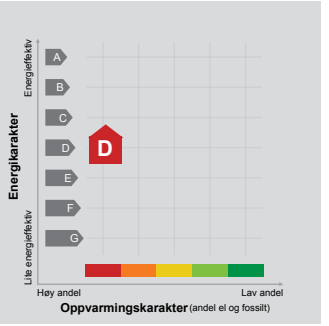
bankID Henriksen, Bertine

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 5
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	465
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80835345
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-117348
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 gløde lamper 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

V E D T E K T E R
F O R
S A M E I E T H E I M D A L S G A T A 3 – 9

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 1. desember 2008.
Endret på ordinært sameiermøte 13.05.14 og 22.06.20.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Heimdalsgata 3-9 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 230 bnr. 465 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 56 boligseksjoner, og en næringsseksjon (seksjon 1) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring, hvorav Borettslaget Grüner Garden 2 (heretter kalt Borettslaget) eier 35 seksjoner. Andelseiere i Borettslaget har bruksrett til den enkelte bruksenhet/seksjon Borettslaget eier. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive evt. tilleggsdeler og balkonger/terrasser Liste over seksjonene med eierbrøker iht. seksjoneringsbegjæring.

Selger av seksjonene, Stormselskapet AS eller deres rettsetterfølger, har rett til utbygging av ytterligere to boligseksjoner på loftet. Sameiet vil ved slik utbygging senere bli utvidet med to seksjoner.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at

kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles i samme forhold som sameiebrøkene, så fremt ikke annet følger av nedenstående.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til den.

"Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Kabel TV
- Vaktmestertjenester til boligenes fellesarealer.
- Elektrisk strøm til fellesarealene.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

For felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive evt. tilleggsdel, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 og høyst 5 medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Ett av styremedlemmene velges for ett år det første driftsåret. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap og budsjett
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan møte med fullmektig. Sameiere som eier flere seksjoner kan møte med en eller flere fullmektiger for seksjonene de eier, begrenset oppad til like mange fullmektiger som de eier seksjoner. Andelseiere i Borettslaget har møte-, tale- og stemmerett på sameiermøtet og har automatisk fullmakt for seksjonen knyttet til andelen.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Styret inngår og sier opp avtale om forretningsførsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes arkitektoniske formspråk samt evt. andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for eiendommen og området for øvrig. Det kreves i tillegg forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. Pa denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Kameraovervåking

Styret kan montere og drifte overvåkingskamera. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking."

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Heimdalsgata 3-9

1. **BRUK AV LEILIGHETEN**

1.1 Generelt
Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Innvendig støy
Om natten mellom kl. 23.00 og 08.00 og på søndager og helligdager mellom kl 23.00 og 10.00 skal ikke støy fra oppussing, musikk eller annen sjenerende støy forekomme. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må aldri være så høyt at det sjenerer naboene.

1.3 Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier/selveier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør. Beboer er ansvarlig for å tilkalle og betale fagmann der det er påkrevet.

1.4 Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping, må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Eventuell tilstopping betales av hver enkelte andelseier/selveier.

1.5 Frostskader
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseieren/selveieren ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner
Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre for eksempel et håndkle rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

1.7 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.8 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom korridoren. (Heimdalsgata 3,5,7 har lufteanlegg, så lufting er stort sett ikke nødvendig.)

1.9 Tørking av tøy
Eventuell klestørk på balkonger/terrasser må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.10 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte andelseier/selveier er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarsler. Viseren på brannslukningsapparat skal stå på grønt felt. Røykvarsler skal testes jevnlig og batteri anbefales å skiftes minst en gang i året.

1.11 Grilling
Det er strengt forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill eller gassgrill på balkong, utenfor leilighet i 1. etasje eller på takterrasse. Grilling med elektrisk grill er tillatt. Første overtredelse vil medføre advarsel og risiko for utkastelse.

1.12 Avtrekk
Avtrekk skal ikke benyttes som avsug for sigarettrøyking av hensyn til naboer.

2. LEILIGHET UTVENDIG

2.1 Ensartet fasade
Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Fasadeendring er ikke tillatt. Flaggstenger, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp med tillatelse fra styret.

2.2 Balkonggulv
Balkonggulv må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Parabolantenner er i utgangspunktet forbudt, og eventuell søknad må sendes til styret for godkjenning.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Trappeoppganger og korridorer
Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende må ikke settes i fellesarealene, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene, men i egen bod eller leilighet. Dette i henhold til brannsikkerhetsforskrifter.

3.2 Kjellerganger m.v.
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring eller hensetting av søppel, også i henhold til brannforskrifter.

3.3 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.4 Barns lek
Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Foreldre har ansvar for å påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer, takterrasse eller utenfor leiligheter i 1. etg. Røykere må selv sørge for å benytte brannsikker bøtte eller beholder. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den ansvarlige beboer gjøre rent etter seg, sine barn eller sine gjester.

3.6 Røyking
Røyking er ulovlig på innvendig fellesarealer. Sneiper må heller ikke kastes innvendig.

4. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

4.1 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantning må vernes, og barna bibringes forståelsen av det uheldige ved å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.
Foreldre har ansvar for å påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.2 Takterrasse
Beboere er felles ansvarlig for å holde takterrassen i god stand. Alle har ansvar for å vise aktsomhet for ytre belegg og eventuelle møbler som styret setter ut. Det tillates ikke ballspill, skateboard eller støyende aktiviteter på takterrassen. Det er spesielt viktig at alle brukere rydder ALT etter seg og sine gjester.

5. ANSVARSFORHOLD

5.1 Ansvar for skade
Andelseieren/Selveieren er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av han selv, eller den/ noen han har gitt adgang til eiendommen.

5.2 Søppelcontainere
Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må andelseieren/selveieren selv sørge for å få borttransportert. Søppelcontainerne er kun ment for husholdningsavfall.
5.3 Avfall, papir og kildesortering
5.3.1. Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke hensettes på fellesarealer. Søppelposer skal ALDRI settes igjen på fellesarealer, verken i oppganger, ved inngangspartier eller andre fellesarealer. Byggavfall skal ikke kastes i søpla. Det er strengt forbudt å sette fra seg farlig avfall på fellesarealer, herunder løsemidler, maling, tv-apparater eller noe som kan medføre lukt, ulempe eller fare for beboerne.
Andelseieren/selveieren/leieboeren er selv ansvarlig for å transportere bort alt avfall av slik art.
Anvend returpunkter for glass og metall og farlig avfall, og lever elektrisk avfall og lysstoffrør hos elektrisk faghandel.
5.3.2 Papp og papir skal brettes og komprimeres mest mulig før det legges i papirbeholder.
5.3.3 Reklame må ikke etterlates ved postkassene, men behandles som avfall.
5.3.4 Søppelrommet er ikke ment for å dumpe møbler og lignende. Beboer er selv ansvarlig for bortkjøring av uønskede eiendeler.
5.3.4 Vaktmesterselskapet vil fakturere den enkelte seksjonseier for fjerning av søppelposer/bortkjøring av gjensatte eiendeler om den skyldige identifiseres. Ved utleie er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å kreve inn pengene fra leietaker.

6. HUSDYRHOLD
6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det medfører sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på borettslagets fellesarealer. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel borettslagets eiendom, som den enkelte andelseiers/selveiers eiendom. Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr. Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.

7. UTLEIE AV LEILIGHET
7.1 Søknad
Informasjon om utleie eller utlån må på forhånd sendes OBOS, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Oppgi navn, adresse, e-post adr og tlf nr til leietaker. Dette gjelder også hybler. E-post sendes til geir.vislie@obos.no innen to uker etter at hovedleiligheten eller hybelen er leid ut.

7.2 Ansvar
Både seksjonseier og leietakeren har ansvaret overfor borettslaget og sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at leietager kjenner til og overholder husordensreglene. Seksjonseier plikter å informere leietaker om hvor bod og søppelrom befinner seg.

8. DØRER
8.1 Låsing av dører
Alle beboere plikter å forsikre seg om at ytterdører og kjellerdører går i lås eller låses etter bruk, og at de ikke åpner for uvedkommende via callingen.
8.2 Defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret omgående.

Husordensreglene kan revideres.
Ved gjentatte brudd risikerer beboer advarsler og utkastelse.

Styret i Heimdalsgata 3-9

Styreleder:

Anita V. Mathisen
Tlf: 41677347
E-post: anitmat@gmail.com

Nestleder:

Kim Le Phung
Tlf: 90868616
E-post: kim@ost-kjokken-bar.no

Styremedlem:

Per-Helge Dimmen
Tlf: 97709594
E-post: per-helge@dimmen.com

Styremedlem: Liv Ellinor Strøm
Tlf: 99237707
E-post: livellinorstrom@gmail.com

Sist revidert Husordensregler 3.april 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201514383-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Dato: 21.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass: HEIMDALSGATA 3 - 11 Eiendom: 230/433/0/0

Tiltakshaver: Adresse:
Søker: HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS Adresse: Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 3 - 11

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 å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

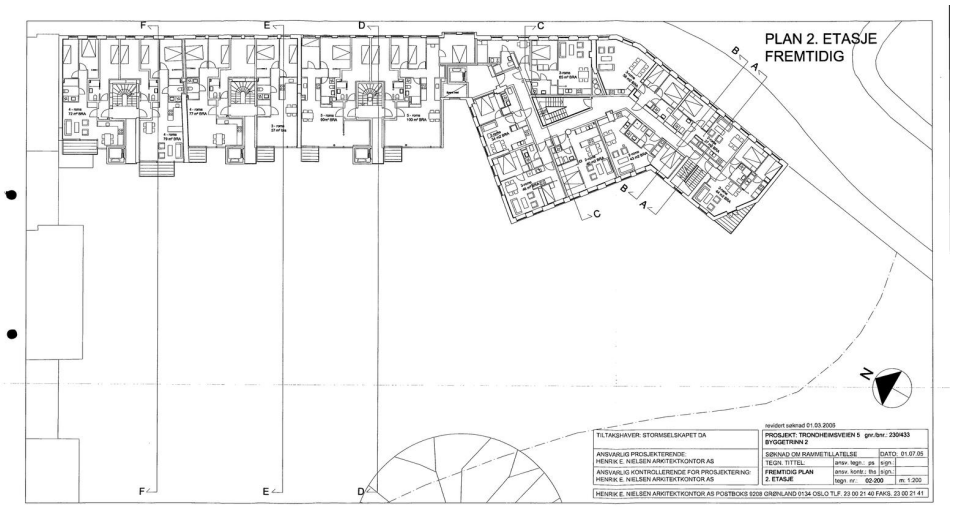
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

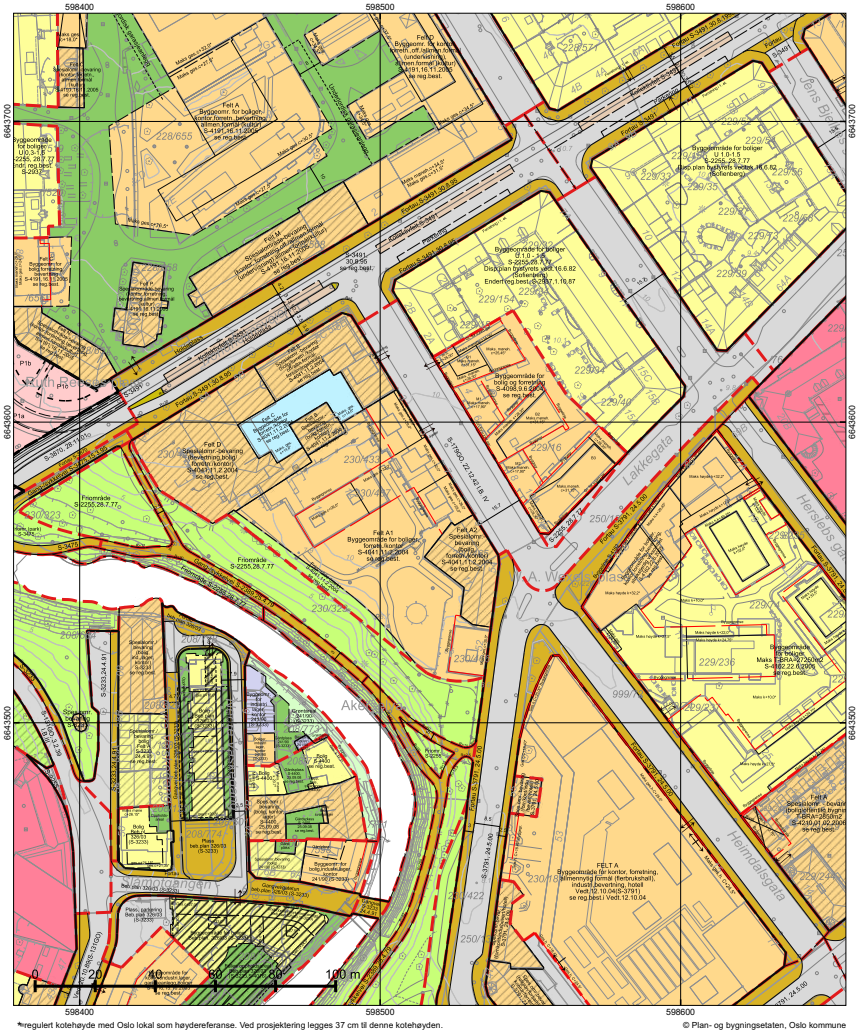
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142546/ 86511557
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP
Adresse: HEIMDALSGATA 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/465

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)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

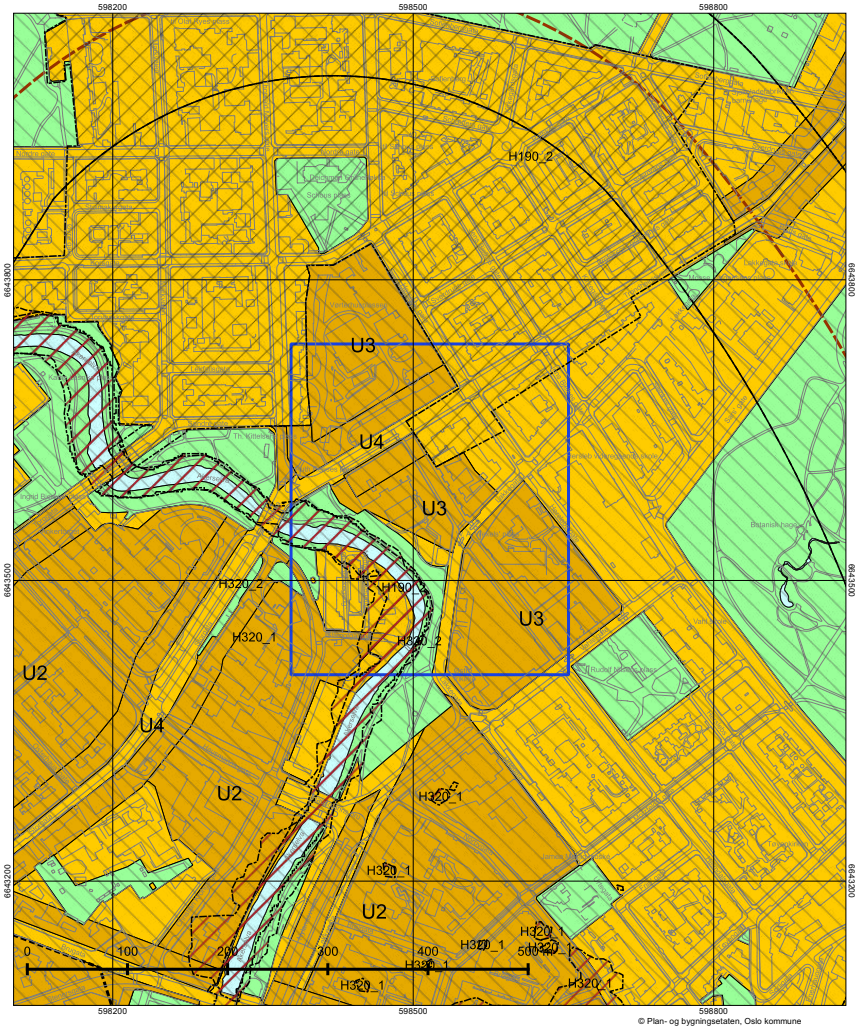
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142546/86511557
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

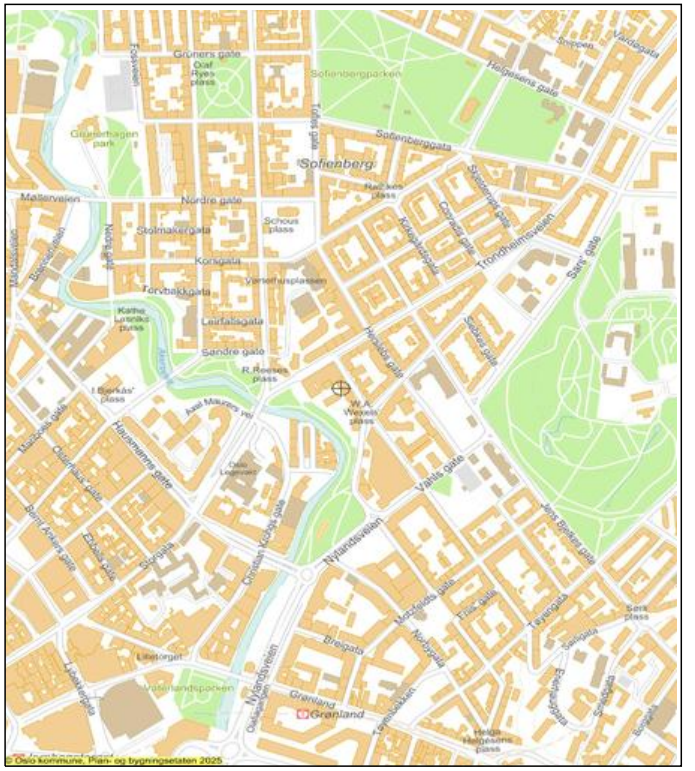


Heimdalsgata 5 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.05.2025

Oversiktskart

Adr.: Heimdalsgata 5 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 230 / 465 **Skolekrets (2020/2021):** Vahl


Grüners gate
Sofienbergparken
Sofienbergveien
Sofienberg
Nedre gate
Stolmakergata
Korsgata
Torggata
Nordre gate
Trondheimsveien
Sofienbergplassen
Sofienbergplass
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen

Rettet opp etter avtale med adv. Jan-Erik Nielsen 13/10-08 Kjell Engdal

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
v/ Jan-Erik Nielsen
Postboks 350 Sentrum
0101 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
~~986 428 177~~

Ref.nr:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	230	465		

Doknr 926585 Tinglyst 14 11 2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
983 019 978	Bankbygget AS	14/100
983 019 919	Trondheimsveien 5 AS	38/100
983 019 951	Akerselven Eiendom AS	15/100
883 019 792	Heimdalsgaten 1 AS	11/100
983 022 227	Heimdalsgaten 3 AS	8/100
983 022 197	Heimdalsgaten 5 AS	14/100

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	203		13	B	58		25	B	78		37	B	35		49	B	40	
2	B	70		14	B	90		26	B	77		38	B	70		50	B	46	
3	B	58		15	B	102		27	B	58		39	B	78		51	B	35	
4	B	90		16	B	58		28	B	90		40	B	78		52	B	70	
5	B	100		17	B	54		29	B	102		41	B	58		53	B	81	
6	B	49		18	B	36		30	B	58		42	B	90		54	B	77	
7	B	49		19	B	43		31	B	54		43	B	102		55	B	58	
8	B	47		20	B	42		32	B	36		44	B	63		56	B	93	
9	B	33		21	B	40		33	B	43		45	B	55		57	B	104	
10	B	71		22	B	46		34	B	42		46	B	37		58			
11	B	80		23	B	34		35	B	41		47	B	43		59			
12	B	77		24	B	71		36	B	46		48	B	43		60			

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

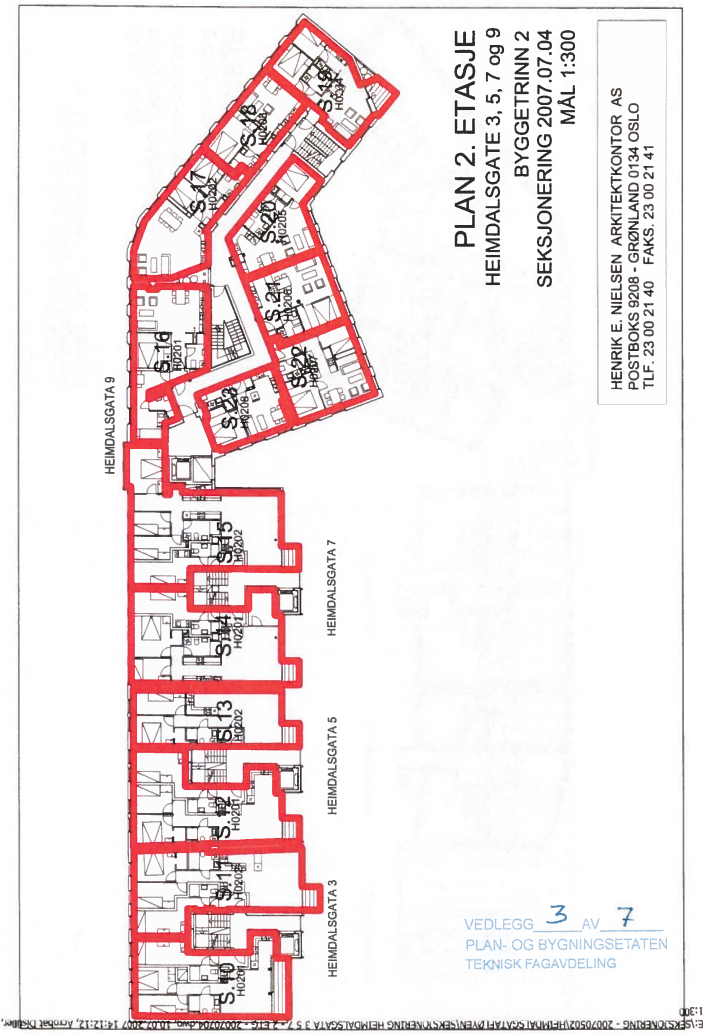
Sum tellere: 3682 = nevner: 3682

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.

Dato: 13.09.07
Partenes underskrift
Bjørn A. Aasenring HENRIK E. NIELSEN ARNE HJØSTEN

SF0217 04 2005 www.signform.no
Side 1 av 3



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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.

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

Oppdragsnummer: 33-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heimdalsgata 5 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 465, snr 13 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no