

Thomas Heftyes gate 45A



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 45A



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Frogner

Svært attraktiv 5-roms selveierleilighet med ypperlig plassering midt på Frogner. Balkong. Peis. 2 bad. Hybel.

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 850,-
Totalpris	13 838 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 417,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	127 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Thomas Heftyes gate 45 - En attraktiv 5-roms selveierleilighet, beliggende i en av de vakreste bygårdene i området, med ypperlig plassering midt på Frogner. Kort vei til Frognerparken, Frognerveien, Bygdøy Allé, Vestkanttorget og noen av byens beste kaféer og restauranter.

- Peis
- 2 bad
- Internett via fibernett
- Balkong mot bakgård
- Hybel med inngang via baktrapp. Leid ut for kr. 9.500,- pr. i dag
- Veldrevet sameiet hvor fasade, tak og tårn er rehabilitert i 2023/2024
- Klassiske detaljer som rosett, stukkatur, doble fløydører, dype vinduskarmer, god takhøyde og originale tregulv
- Attraktiv stue-på-stue løsning, hvor det midterste rommet er et stort spisekjøkken. Perfekt for hverdag og for selskap!

Arealer og innhold

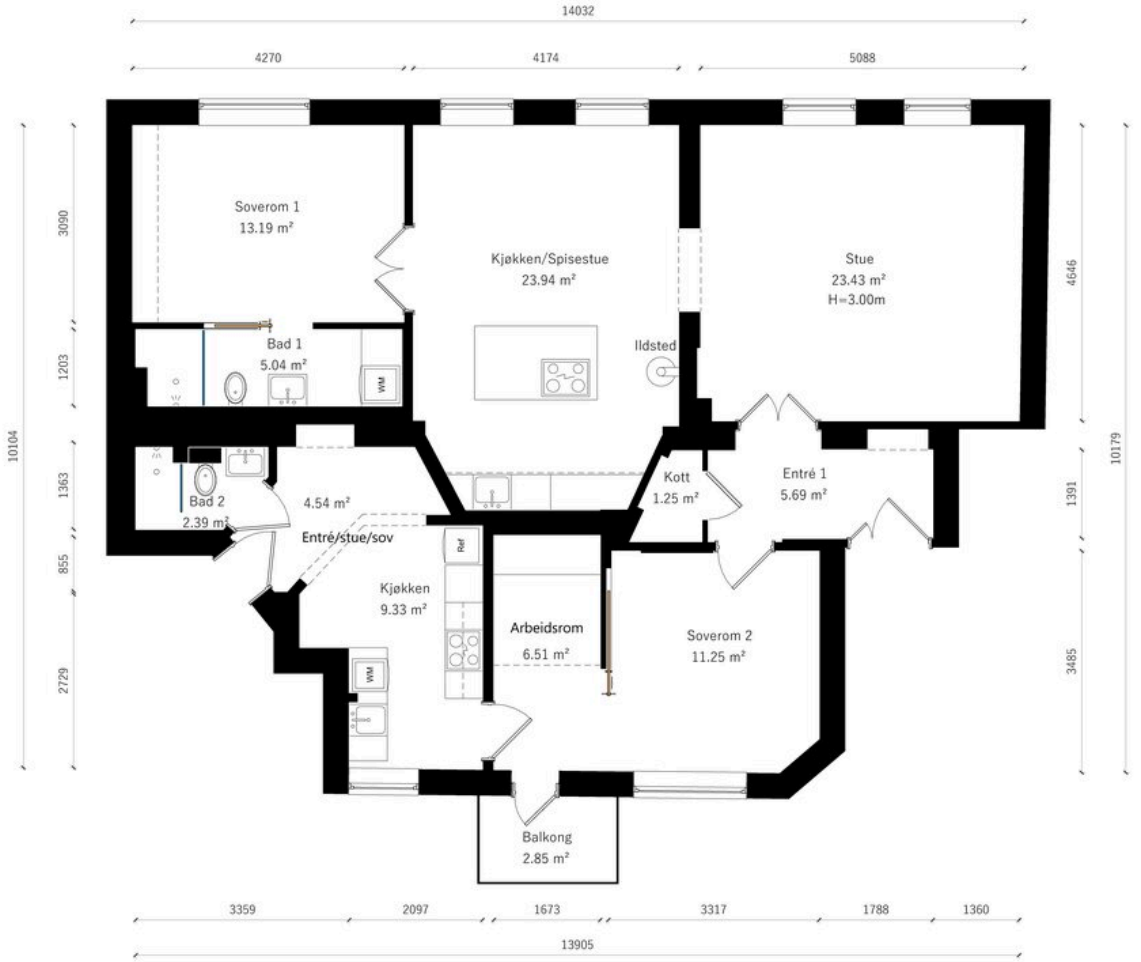
BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	127 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Hoveddel: Entré/hall, stue, hovedkjøkken, bad/wc, 2 soverom og arbeidsrom.
Hybel: Kjøkken, stue/soverom 3 og bad/wc.
BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med utgang fra arbeidsrom.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. 2 loftsboder. Bodene er ikke måleverdige på grunn av for lav takhøyde. ca. 13 kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.



Thomas Heftyes gate 45A

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D















































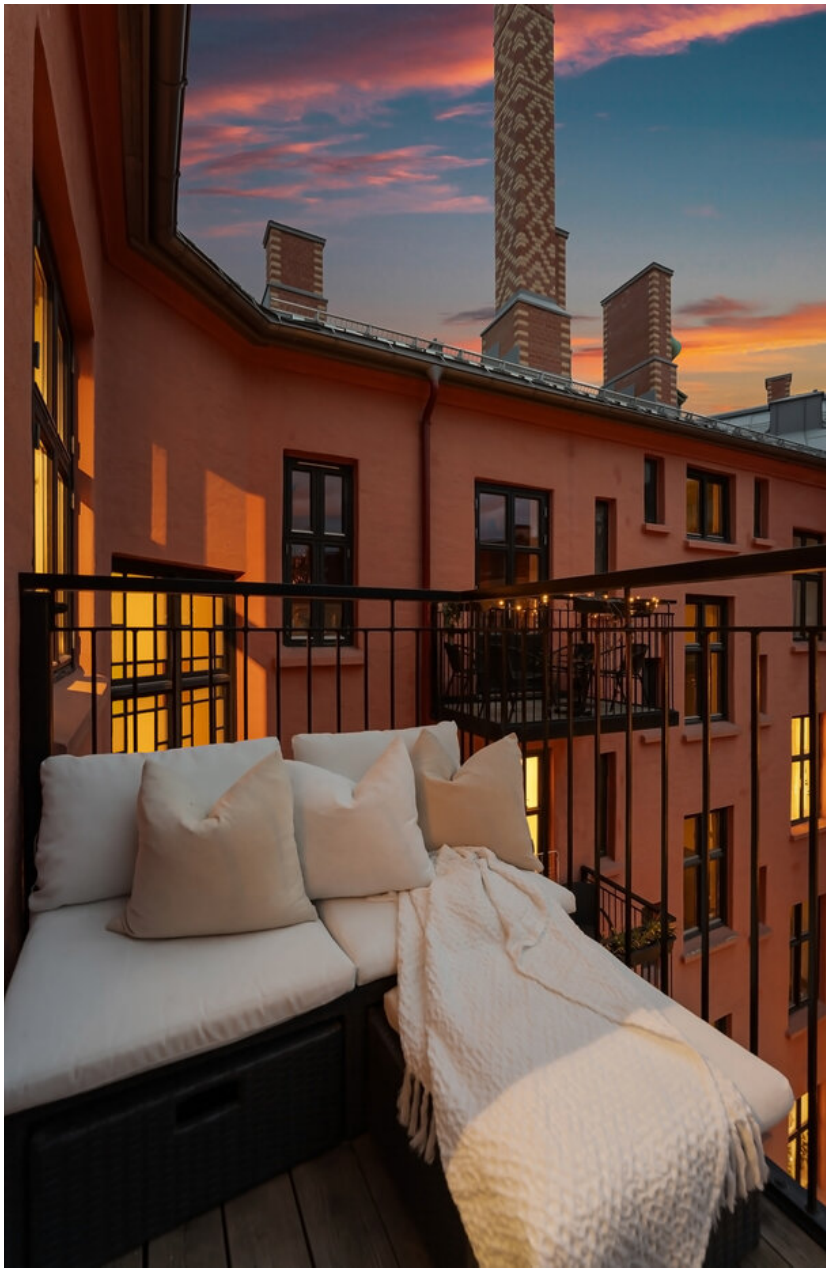





























Nordraaks gate

Informasjon

Thomas Heftyes gate 45A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0236/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212, bnr 843, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Axel Arnold Holmberg

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 851 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Hoveddel: Entré/hall, stue, hovedkjøkken, bad/wc, 2 soverom og arbeidsrom.
Hybel: Kjøkken, stue/soverom 3 og bad/wc.
BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med utgang fra arbeidsrom.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. 2 loftsboder. Bodene er ikke måleverdige på grunn av for lav takhøyde. ca. 13 kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loftsboder.

Innhold

Hoveddel: Entré/hall, stue, hovedkjøkken, bad/wc, 2 soverom og arbeidsrom med utgang til balkong.
Hybel: Kjøkken, stue/soverom 3 og bad/wc.

Leiligheten disponerer følgende boder:
2 loftsboder med gulvareal på ca. 6,3 kvm og ca. 6,7 kvm. Disse bodene er ikke måleverdige som følge av lav takhøyde.
Bod i baktrapp er ikke oppmålt av takstmann men areal er oppgitt av eier til ca. 2 kvm (BRA-e), det tas det forbehold om.
Kjellerbod er på ca. 7,8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Dersom loftsarealet bygges ut til leiligheter må kjøper regne med at begge loftsbodene forsvinner.

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og integrerte håndtak, corian benkeplater, kjøkkenøy med koketopp. Integrerte stekeovner. Kum med blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Hvitevarer fra Miele og Samsung.

Kjøkken, sep. del:
Kjøkkeninnredning fra 2000 består av glatte fronter med metallknotter, heltre benkeplater, fliser over benk, stålkum med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøl/frys. Ventilator med kullfilter.

Bad/wc i hoveddel:
Bad pusset opp i 2013 med servantskap med blandebatteri. Veggmontert toalett med synlig drensspalte under toalettet. Opplegg til vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler.. Flislagte vegger. Malte plater i himling. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen over dusjområdet. Det er luftespalte under dørbladet.

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet til høyre for baderommet, uten å påvise unormale forhold.

Bad/wc i sep. del:
Bad pusset opp i 2021 med veggmontert toalett med synlig drensspalte (lekkasjesikring) under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til høyre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold.

Varmtvannstank:
Bereder er plassert over himling på hovedbaderommet. Liten bereder i underskap på kjøkken separat del. År: 1997.

Innvendige dører:
Brann- og lydsertifisert dør mellom separat del og leiligheten for øvrig. Stor skyvedør mellom to soverom.
Originale dører i treverk, én- og tofløyede.

Pipe og ildsted:
Nyere peisovn fra Scan på kjøkken.
Pipeløp renovert i 2014 iflg. forrige salgsoppgave.

Overflater:
Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser. Originale tregulv ble slipt og lutet i 2013.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser. Veggflater er malt i 2025.
Himlinger består av: Malt pusshimling. Stukkatur/rosett.

Balkong:
Balkong med adkomst fra soverom. Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Tregulv. Smijernsrekkverk.

Dører:
Brann- og lydsertifisert inngangsdør i hovedinngang.
Brann- og lydsertifisert inngangsdør i sep. del.
Balkongdør med isolérglass.

Vinduer:
Isolérglass i treramme datert både 2005 og 1997. Vinduer mot gate er malt i 2024 i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden.
Vinduene fremstår som normalt vær- og bruksslitte tatt i betraktning alder.

Elektrisk anlegg:
- Automatsikringer i el.skap i entré. Annet el.skap i kott.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent.
- Hovedsikring: Ikke oppført på kursanvisningen.
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 15 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 16 stykk.
TG0 - 4 stykk.

1) Overflater gulv på hovedbad har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på hovedbaderommet:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: - 38 mm, sluk er høyere plassert enn

dørterskel. Ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.
Det er fall til sluk i dusjområdet. Det er ikke sluk utenfor dusjområdet.
Det mangler membranoppkant = 15mm ved dørterskel. Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.
Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Flislagt kant på gulvet hindrer evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområde i å nå sluk i dusj. Sluk i dusj ligger høyere enn dørterskel.
Det er ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Ved evt. lekkasjesituasjon utenfor dusjområdet (ikke sluk utenfor dusjområdet) vil lekkasjevann renne i uønskede retninger bl.a ut av døråpning.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

2) Etasjeskille har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Glipper under listverk: Ja.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: stue og kjøkken.
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 16 mm på 2m avstand.
Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 33 mm.
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

3) Felles konstruksjoner har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Sameiets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann.
Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp

til
borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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/.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper på kjøkken og stue. (svart lang arm + de to lampene over bordet i kjøkken + blå lampe i taket i stuen).

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Varmekabler på begge baderommene. Elektriske panelovner. Ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier brukte 12.581 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 417,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 4.091,- pr. md.
Internett kr 326,- pr. md.

Fibernett og tv-pakke fra RiksTV, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt

Kr 6 765,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 078 963,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 827 090,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett og tv-pakke fra RiksTV.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Thomas Heftyes gate 45, orgnr. 991983481

Om sameiet

Boligsameiet Thomas Heftyes gate 45 (org.nr. 991 983 481) består av 12 boligseksjoner.

Sameiet har i 2023/2024 totalrehabilitert gårdens tårn, tak og fasade. I tillegg er det lagt strømpe i avløpsrør fra kjeller og ut til kommunalt ledningsnett. Dette ble finansiert direkte av sameiets enheter, og det er ikke tatt opp lån i forbindelse med dette. Det er vedtatt salg av loftet til utbygger Sequoia etter en strukturert prosess. Nå avventes godkjenning fra kommunen/Plan- og bygningsetaten.

Styret jobber kontinuerlig med brannsikring og har i løpet av de siste årene byttet ut alle dører til loft og kjeller med brannsikre dører, og det er installert slukkeapparater i hver etasje i baktrappen. Videre er samtlige leilighetsdører ut mot baktrappen byttet til lyd- og brannisolerte dører. Alt arbeid er finansiert av sameiets enheter uten at det er tatt opp lån. Eier av denne leiligheten har også byttet ut hoveddøren til en brann- og lydsikker dør i originaldesign produsert av Jømna bruk – dette er noe resten av sameiets enheter etter planen skal gjøre over tid. Disse dørene bekostes direkte av hver boenhet og vil derfor ikke påvirke eier av denne leiligheten økonomisk.

Brannsikringsarbeidet vil fortsette i henhold til plan. Det er også gjennomført en inspeksjon av Oslo brann- og redningsetat, som har konkludert med at pipeløpene bør rehabiliteres over tid. Dette er ikke noe som må gjøres umiddelbart, men styret har det på listen over fremtidige tiltak.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseier oppfordres til å delta i nødvendig dugnadsarbeid, som styret fastsetter i forbindelse med vedlikehold av bygning og fellesarealer. Seksjonseiere som ikke deltar i dugnadsarbeidet innbetaler et pengebeløp til sameiet, som tilsvarer seksjonseiers andel av vedlikeholdsarbeidet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring
Norsk Hussoppforsikring AS
Polisenr. 3822596

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 768 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Vestkanttorget, Frognerparken, Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien, Solli Plass og Bygdøy Allé. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjeldberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 19. Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1905. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 26.04.2021.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Følgende endringer er gjort uten at det er byggemeldt:
1) Kjøkken er flyttet ut i det som tidligere var gang og det er åpnet inn til stue.
2) Det er etablert nytt bad i rom ved siden av opprinnelig bad. Opprinnelig bad brukes i dag av hybeldel.
3) Det er laget en separat del/hybel.

Del omtalt som hybeldel/hybel/sep. del er ikke byggemeldt som egen utleiedel. Dvs. at hele leiligheten er byggemeldt som én enhet. Selger har leid ut hybelen som en del av sin bolig. Det er viktig at hoveddelen kan rømme gjennom hybeldelen og motsatt. Det er satt opp en branndør/lyddør, mellom hoveddel og hybeldel med mulighet for å åpne fra begge sider, slik at rømning er ivaretatt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak: 202114191
Saken gjelder
Detaljregulering - Elisenbergløkken.

S-161GO
Saken gjelder
Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/843/12:
20.12.1900 - Dokumentnr: 900296 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:843
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1992 - Dokumentnr: 58676 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/1491

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 registert 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.

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.

Sameiet har skrevet en avtale om salg av loftsarealet til Sequioa. Denne avtalen gjennomføres kun dersom Sequioa får godkjent sin søknad om rammetillatelse. Denne søknaden ligger inne hos PBE. Interessenter kan få innsyn i denne ved å søke opp byggesaksnr. 202552508 på kommunen sin innsynsløsning i byggesaker også kalt "Saksinnsyn".

Spesielt i forbindelse med salg av loftet og oppgjøret etter det:
Loftet og utbyggingsrett til dette er solgt til Seqoia. Kjøpesummen for seksjon/salgsobjektet er fastsatt med utgangspunkt i at seksjonens andel av salgsprovenyet fra loftet som er opptjent i selgers eiertid skal tilhøre og utbetales til selger, uavhengig av utbetalingstidspunktet. For det tilfellet at seksjonens andel av salgsprovenyet utbetales etter overtakelse skal det ved signering av kjøpekontrakten samtidig signeres en ugjenkallelig utbetalingsinstruks til sameiet med selger som korrekt mottaker av utbetalingen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten overtas med løpende leieforhold. Oppsigelsestiden er 3 måneder. Selger opplyser om at leietaker mest sannsynlig sier opp i april/mai og vil flytte ut 3 måneder etter det. Dersom kjøper ønsker at leieavtalen sies opp fra og med første dag i måneden etter budaksept må dette tas forbehold om i bud. Kjøper kan ellers først si opp leieavtalen når leiligheten er overtatt. Dersom leiligheten overtas med løpende leieforhold vil ikke delen som leies ut være vasket og ryddet til overtagelse. Kjøper må selv skrive ny kontrakt med eksisterende leietaker.

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.

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.

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 25. april 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 45A

Thomas Heftyes gate 45A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**13 min**
812 elever, 47 klasser	1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**15 min**
711 elever, 46 klasser	1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	**19 min**
677 elever, 40 klasser	1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**20 min**
611 elever, 35 klasser	1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**22 min**
412 elever, 30 klasser	1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	**17 min**
816 elever, 33 klasser	1.4 km
Wang Toppidrett	**18 min**
18 klasser	1.5 km

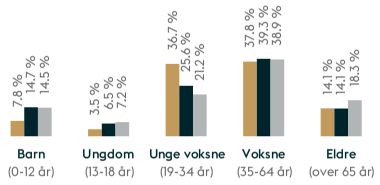
Offentlig transport

Frogner plass	**2 min**
Linje 12N, 20	0.1 km
Frogner plass	**3 min**
Linje 12	0.2 km
Majorstuen	**16 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.3 km
Skøyen stasjon	**21 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	**2 min**
24 barn	0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	**3 min**
49 barn	0.3 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-...	**5 min**
31 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	8 min
Frogner stadion	9 min
Barry's Colosseum	13 min
SATS Colosseum	13 min

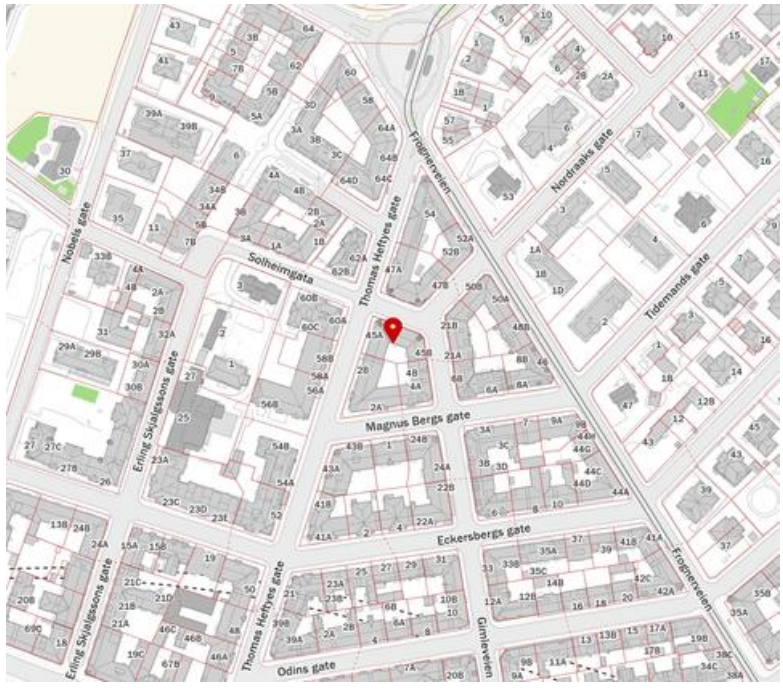
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD
Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 843, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 17.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2050 **Referansenummer:** ND1415

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående eierseksjon i klassisk bygård. Sentralt beliggende på Frogner nær Frognerparken i veletablert område bestående hovedsaklig av klassiske bygårder. Det er nærbutikker, forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området. Det er gangavstand til bl.a. Majorstuen, Vestkanttorget, Skøyen, Solli plass m.m. Frognerparken er et par minutters gange unna.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Flere klassiske detaljer som bl.a. stukkatur/rosett, originale tregulv og god takhøyde, ildsted (nyere peisovn). Det er balkong mot bakgård.

Leiligheten har en separat del med egen inngang fra felles baktrapp. Det er en brann-/lydsertifisert låsbar dør mellom separat del og leiligheten for øvrig.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av visuelle observasjoner uten inngrep på befaringen og innhentet dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Adkomst til felles hovedtrappegang inn fra fortau langs Thomas Heftyes gate.

Utsikt til området rundt med området rundt, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 2 loftsboder, 1 bod i baktrapp og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader kr 4.091,- pr. md.
Internett kr 326,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.417,- pr. md.
Felleskostnader inkl: Fibernett og tv-pakke fra RiksTV, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, samt drift og vedlikehold.

Opparbeidet indre gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 12 seksjoner fordelt på to oppganger.

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

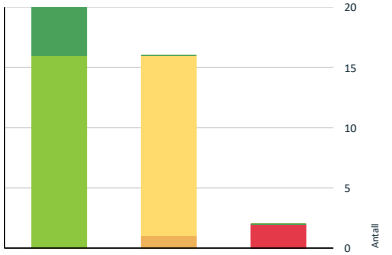
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

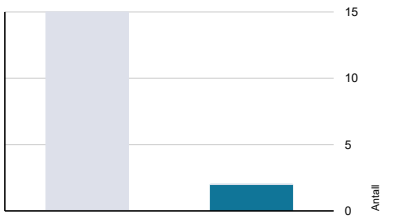
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (hovedbad) > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Felles konstruksjoner** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - originale** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - nyere** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hovedbad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Hovedkjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (hovedbad) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken sep.del > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken sep.del > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 2 (sep.del) > Overflater Gulv** Gå til side

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD



Byggeår
1902

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1902
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert både 2005 og 1997. Vinduene fremstår som normalt vær- og bruksslitte tatt i betraktning alder.



Vindustype



Dato 2005



Vindustype



Dato 97

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør sep.del

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.



Inngangsdør baktrapp.



Inngangsdør baktrapp.

TG 1 Balkongdør mot bakgård

Balkongdør med isolérglass.
Håndtaket er noe hard å betjene. bør justeres noe for å unngå unødvendig slitasje.



Balkongdør



Balkongdør, beslag.

TG 1 Hovedinngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør.



Hovedinngangsdør



Hovedinngangsdør

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra soverom. Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Tregulv. Smijernsrekkverk. Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Ferdigattest: "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 26.04.2021."

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Rekkverk høyde: 121 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2019



Rekkverkshøyde



Åpninger i rekkverk.



TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Sameiets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann.
Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser.
Originale tregulv ble slipt og lutet i 2013.

Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malt pusshimling. Stukkatur/rosett.

Det er varierende type overflater, alder og slitasjegrad. Originale konstruksjoner som bl.a. tregulv, listverk o.l. bærer preg av elde og slitasje. Overflater inni kott er ikke oppusset.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Originale tregulv og listverk med elde og slitasje, ujevne avslutninger og overganger og glipper.
Stedvis sprekkdannelse i stuakkatur langs vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold. Stukkatur bør utbedres jevnlig da slike sprekkdannelser oppstår med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekkdannelse i pusshimling.



Tregulv



Sprekkdannelse i stukkatur.

TG 3 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Glipper under listverk: Ja

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 16 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 33 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

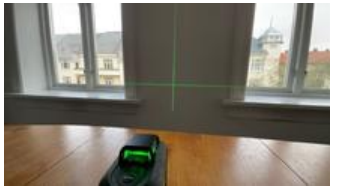
Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Nyere peisovn fra Scan på kjøkken.

Type pipeløp: Pipeløp renovert i 2014 iflg. forrige salgsoppgave.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 2 sider.
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av ildsted og pipeløp uten anmerkninger. Takstmann har ikke sett dokumentasjonen men forutsetter at det kan fremvises for TG1.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



Ildsted og pipeløp.



Noe bompuss gis TG2, vises ikke som eget punkt.



Synlig pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Brann- og lydsertifisert dør mellom separat del og leiligheten for øvrig. Stor skyvedør mellom to soverom.

TG 2 Innvendige dører - originale

Originale dører i treverk, én- og tofløyede.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale dører med elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over at det er originale dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Original innerdør.



Original innerdører.



Original innerdører.

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

Generell

Baderommet ble oppusset i 2013 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2013



Hovedbaderom



Hovedbaderom

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.
Det er lagt nyere silikonfuger i dusjhjørnet.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Sluk. Drensspalte.



Overflater



Himling

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på HOVEDBADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: - 38 mm, sluk er høyere plassert enn dørterskel. Ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjområdet.
Det er ikke sluk utenfor dusjområdet.

Det mangler membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel.
Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Flislagt kant på gulvet hindrer evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområde i å nå sluk i dusj. Sluk i dusj ligger høyere enn dørterskel.
Det er ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved evt. lekkasjesituasjon utenfor dusjområdet (ikke sluk utenfor dusjområdet) vil lekkasjevann renne i uønskede retninger bl.a ut av døråpning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Motfall på baderomsgulvet ved dørterskel.



Fallforhold i dusj målt i retning sluk.



Flislagt kant på gulvet hindrer evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområde i å nå sluk i dusj.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Det er et hjelpesluk i dusj som opplyses å være tilknyttet hovedsluket på baderom 2 (i separat del).
Det er ikke sluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.
Manglende membranoppkant.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vær klar over avvikene og manglende dokumentasjon med den risiko det medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


Hjelpesluk i dusj.


Dusjområdet


Ikke dørterskel/membranoppkant.


Ikke dørterskel/membranoppkant.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med blandebatteri. Veggmontert toalett med synlig drenssplate under toalettet. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2013


Liten drenssplate under toalettet (lite sort hull på bildet).


Utstyr


Servant


Opplegg til vaskemaskin.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himlingen over dusjområdet. Det er luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2013


Elektrisk avtrekksvifte.


Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (HOVEDBAD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet til høyre for baderommet, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.


Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

Generell

Baderommet ble rehabilitert i 2021 i regi av dagens eier. Prosjektet er beskrevet som "Våtromrehabilitering" av utførende. Tilbudet fra VVS Spesialisten er datert 29.10.2020. Utfyllende dokumentasjon fra utførende med bilder er fremvist.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



Baderom 2

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2021



Overflater



Fuger. Noe misfarging i sementfuger.



Himling (fordelerskapet åpnet for anledningen).

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROM SEPARAT DEL:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det er ikke krav til det.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig, det har ingen praktisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring. Det bekreftes sveisemembran på gulv. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel. Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.



Sluk

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert toalett med synlig drensspalte (lekkasjesikring) under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2021



Servantskap



Veggmontert toalett.



Dusj

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2021

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Elektrisk avtrekksvifte.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (SEP.DEL)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til høyre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Måling av luftfuktighet etter hulltaking i veggen.

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDKJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak, corian benkeplater, kjøkkenøy med koketopp. Integrerte stekeovner. Kum med blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.
Ingen unormal slitasje/skader ble oppdaget. Hvitevarer er ikke testet.
Det er stedvise sår/bruksmerker. Eier opplyser at kjøkken fungerer fint.

Årstall: 2013

4.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDKJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Luft utkast er inni kjøkkenøyen, det skal normalt føres ut langs sokkel eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter.

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN SEP.DEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallknotter, heltre benkeplater, fliser over benk, stålkum med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøl/frys.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Stedvise sår/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN SEP.DEL

Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - nyere

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Rør-i-rør er synlig i fordelerskap på begge baderommene.

Fordelerskap:
-Over himling på baderom 2, fra 2021.
-Over himling på baderom 1, fra 2013.
MERK: Dette fordelerskapet er tilnærmet umulig å vurdere visuelt (pga. vanskelig plassering) uten å måtte demontere overskap.

-Det er synlig drensspalte fra fordelerskap i vegg på hovedbad.
-Rørlegger opplyser at det ikke er behov for drensspalte fra fordelerskap på bad separat del.

Røranvisning: Nei, mangler inni fordelerskapene.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller.
-Stoppekraner i fordelerskap på bad separat del stanset vanntilførsel til alt med unntak av kjøkken separat del.
-Evt. stoppekraner i fordelerskap på hovedbad ble ikke testet pga. ikke tilgang (vanskelig plassering).

Lekkasjestopper: På hovedbad.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Manglende dokumentasjon for rørarbeider fra 2013.
-Røranvisning mangler i begge fordelerskap.
-Fordelerskap på hovedbaderommet har vanskelig tilgang og ble dermed kun besiktiget på avstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Skaffe manglende dokumentasjon dersom mulig.
-Evt. stoppekraner i fordelerskap på hovedbad må testes for funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap på hovedbad, vanskelig tilgang. Ikke dokumentasjon.



Fordelerskap på bad sep.del, enkel tilgang. Stoppekraner ble testet, fungerte 100%. Dokumentasjon fremvist.

Vannledninger

Type rør: Kobberrør, eldre type.

Lekkasjestopper: Nei

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2000

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

Manglende dokumentasjon for eldre rørarbeider (før dagens eier).

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobberrør i underskap på kjøkken sep.del.

TG 2 Avløpsrør

Originale soilrør i leiligheten. Soilrør/avløpsrør er synlig på kjøkken i separat del og på bilder fra oppussing av baderom 2.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Originalt avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Det mangler luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på begge baderommene. Elektriske panelovner. Ildsted.
Det gis TG1 som type varmekilder.
Eier opplyser at varmekilder fungerer slik det skal.



Termostatbryter



Ildsted



Termostatbryter

TG 2 Varmtvannstank

Liten bereder i underskap på kjøkken separat del.
År: 1997
El-tilkobling type: Uttagbar
Lekkasjestopper eller sluk: Nei

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder



El-tilkobling



Type

Varmtvannstank - hovedbad

Bereder er plassert over himling på hovedbaderommet.
Pga. vanskelig tilgang er det begrenset vurdering.
El-tilkobling: Ikke vurdert pga. ikke synlig.
Lekkasjesensor: Ikke vurdert pga. ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset vurdering pga. vanskelig tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvikene og begrenset vurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder på hovedbad. Bildet er tatt gjennom et overskap.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Komfyrvakt: Nei. Gjelder kun hovedkjøkken pga. alder.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei
Lekkasjestopper: På hovedbad. Mangler på hovedkjøkken.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Lekkasjestopper mangler på begge kjøkken. Avviket gjelder kun hovedkjøkkenet pga. da det er et nyere kjøkken (alder).
-Komfyrvakt for hovedkjøkken er ikke observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må påregnes å montere lekkasjestopper på begge kjøkken.
-Dersom komfyrvakt mangler på hovedkjøkken må det monteres.
-Det anbefales å montere komfyrvakt på kjøkken sep.del.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap i entré. Annet el.skap i kott.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke oppført på kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Evt. samsvarserklæringer er ikke sett av takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det må påregnes å utføre en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


El.skap i kott.


El.skap i entré.


El.skap i entré. Deksler er løse.

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat. Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei


Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

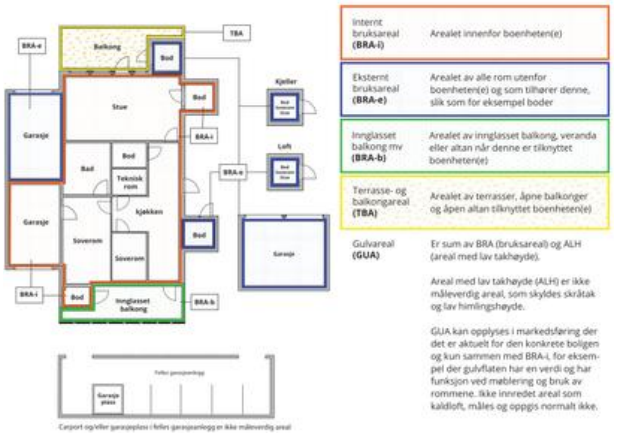
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Arealer

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje, leilighet	117			117	3
Loftsbod 1					
Loftsbod 2					
Kjellerbod		8		8	
Bod i baktrapp		2		2	
SUM	**117**	**10**			**3**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje, leilighet	Entré/hall, Stue, Hovedkjøkken, Soverom 1, Bad 1 (hovedbad), Soverom 2 (gjennomgående), Arbeidsrom (utgang balkong), Kjøkken sep.del, Stue/sov sep.del, Bad 2 (sep.del)		
Loftsbod 1		Loftsbod 1	
Loftsbod 2		Loftsbod 2	
Kjellerbod		Kjellerbod	
Bod i baktrapp		Bod i baktrapp	

Kommentar

Loftsbod 1 har gulvareal ca. 6,3m2 men er ikke måleverdig (0m2 BRA-e) pga. lav takhøyde.
Loftsbod 2 har gulvareal ca. 6,7m2 men er ikke måleverdig (0m2 BRA-e) pga. lav takhøyde.
Bod i baktrapp er ikke oppmålt av takstmann men areal er oppgitt av eier til ca. 2m2 (BRA-e), det tas det forbehold om.
Kjellerbod er 7,8m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 8m2 (BRA-e).

Balkong er 2,9m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 3m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL OG BALKONG ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 3,00m i stue.

Dagslysforhold for separat del er ikke vurdert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD	115	2

Kommentar

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Anders Jørgen Bryhn. Nøkkel utlevert av eier.	Takstingeniør

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	843		12	769 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Thomas Heftyes gate 45A

Hjemmelshaver
Holmberg, Axel Arnold

Kommentar
Informasjon om lån: Ingen felles lån

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45	107 / 1491	SOLIBO	991983481

Felles formue
Kr. 24 886 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 2 155 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate. Adkomst via felles hovedtrappegang og felles baktrapp.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
202108843

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
202114191

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Flat tomt. Kvartalsbebyggels.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Norsk Hussoppforsikring AS	3822596			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	
2	17.04.2025	
3	17.04.2025	

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 843
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ND1415

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holmberg, Axel Arnold	9578-5999-4-4313829	2025-04-24 08:20:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0236/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 45A, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Axel Arnold Holmberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6363855
Forsikret i: If

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: VVS Spesialisten Totalrenovering av bad i hybel-del 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan/VVS Specialisten Nytt Protan membran i samband med totalrenovering. 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten Totalrenovering 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buer (under kontroll av byggherrerepresentant OPAK) Totalrenovering av hela bygårdens tak og fasade. 2024

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?
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)
Ja

Beskriv: Innen jeg kjøpte leiligheten i 2015 ble det installert avfuktings-anlegg i kjeller pga fukt.

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?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel er del av leiligheten.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har drevet med brannsikring under de senaste åren, feks bytt ut alla kjeller og lofts dører + dører til baktrapp i samtliga leiligheter. Ny brann-og sikkerhets hoveddør er også installert i leiligheten. Dette har bekostats direkt av individuella sameiere. Brannsluknings-utstyr har også blitt installert. Arbeidet med brannsikring vil fortsette under kommande år etter plan.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0236/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holmberg, Axel Arnold	**2025-04-24**

Identifikasjon

bankID Holmberg, Axel Arnold

SIGNICAT

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

NELFO ElsikkerHetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
1180 - ØDEGAARD, RASMUS THOMAS HEFTYES GT. 45 0267 OSLO	**Elektrikerne AS** KIRKEVEIEN 50 1395 HVALSTAD Saksbehandler: Avdeling: ELEKTRIKERNE AS Telefon: 90717090 / 48414243 E-post: POST@ELEKTRIKERNE.AS907 17090 / 48414243

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr.: 2476 28. november 2014	THOMAS HEFTYES GT. 45 0267 OSLO	RASMUS ØDEGAARD 91790930

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *MONTERT LAMPE I TAK I SOVEROM VED BADOG BYTTET DIMMER.MONTERT LAMPE I TAK I ENTRÉ/GANG.MONTERT LAMPE I TAK I GANG OVER OVN OG BYTTET DEFEKT DIMMER TIL BRYTER.KUNDEN HAR SELV LEVERT LAMPER OG LYSKILDER.*		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		FEB 91	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Dato
28.11.2014

For installatørvirksomheten

Fredrik Halvorsen

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

medlem av nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
28.11.2014

Underskrift, installatør

Elektrikerne AS
Kirkeveien 50, 1395 Hvalstad
Tlf. 48 41 42 43 / 90 71 70 90
Org.nr. 996 387 569

NELFO ElsikkerHetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra
1180 - ØDEGAARD, RASMUS THOMAS HEFTYES GT. 45 0267 OSLO	**Elektrikerne AS** KIRKEVEIEN 50 1395 HVALSTAD Saksbehandler: Avdeling: ELEKTRIKERNE AS Telefon: 90717090 / 48414243 E-post: POST@ELEKTRIKERNE.AS907 17090 / 48414243

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr.: 2476 28. november 2014	THOMAS HEFTYES GT. 45 0267 OSLO	RASMUS ØDEGAARD 91790930

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *MONTERT LAMPE I TAK I SOVEROM VED BADOG BYTTET DIMMER.MONTERT LAMPE I TAK I ENTRÉ/GANG.MONTERT LAMPE I TAK I GANG OVER OVN OG BYTTET DEFEKT DIMMER TIL BRYTER.KUNDEN HAR SELV LEVERT LAMPER OG LYSKILDER.*		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		FEB 91	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ikke aktuelt		
Effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ikke aktuelt		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja		**99,9 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ikke aktuelt		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt		

Elsikkerhetsdokumentasjon

Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

Dato
28.11.2014

For installatørvirksomheten

Fredrik Halvorsen

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Elsikkerhetsdokumentasjon
Risikovurdering
Rapport fra risikovurdering

Kunde

1180 - ØDEGAARD, RASMUS
THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Fra

Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50 1395 HVALSTAD
Saksbehandler:

Avdeling: ELEKTRIKERNE AS
Telefon: 90717090 / 48414243
E-post: POST@ELEKTRIKERNE.AS907 17090 / 48414243

Ordre / dato

Ordre nr.: 2476

28. november 2014

Arbeidssted

THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Kontakt

RASMUS ØDEGAARD
91790930

Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		MONTERT LAMPE I TAK I SOVEROM VED BADOG BYTTET DIMMER. MONTERT LAMPE I TAK I ENTRÉ/GANG. MONTERT LAMPE I TAK I GANG OVER OVN OG BYTTET DEFEKT DIMMER TIL BRYTER. KUNDEN HAR SELV LEVERT LAMPER OG LYSKILDER.	
Anleggssikkerhet			
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	Nei		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Nei		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ikke aktuelt		
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Anleggssikkerhet			
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja		
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato	For installatørvirksomheten
28.11.2014	Fredrik Halvorsen

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

ELEKTRIKERNE AS

RASMUS ØDEGAARD

THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Fakturanr: 4166
Forfallsdato: 08.12.2014

Dato: 28.11.2014
Bet. betingelser: 10 dager

Ordre nr: 2476
Kunde nr: 1180

Vår ref:
Deres ref: RASMUS ØDEGAARD
Levertdato: 28.11.2014
Leveringssted: THOMAS HEFTYES GT.

Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD

Telefon: 90717090 / 48414243
Telefax:
Epost: POST@ELEKTRIKERNE.AS

Foretaksregisteret NO996387569MVA
Kontonummer: 28012927705

Produktnummer	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt %	eks. MVA	MVA%
	MONTERT LAMPE I TAK I SOVEROM VED BAD OG BYTTET DIMMER. MONTERT LAMPE I TAK I ENTRÉ/GANG. MONTERT LAMPE I TAK I GANG OVER OVN OG BYTTET DEFEKT DIMMER TIL BRYTER. KUNDEN HAR SELV LEVERT LAMPER OG LYSKILDER.						
1301657	TAKKROK 915/5 915/50 OBO BETT	1,00	STK	4,28		4,28	25,00
1388738	GRABBER 3145 SKRUE 4.2X45,SKIV	6,00	STK	1,35		8,10	25,00

Sum eks mva: 3 096,93 MVA beløp: 774,23 Øreavrunding: 0,16 Sum ink MVA: 3 871,00

Kvittering

Innbetalt til konto: 28012927705
Beløp: 3 871,00
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer: 6526961404

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist: 08.12.2014

Underskrift ved girering

Betalt av
RASMUS ØDEGAARD
THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Betalt til
Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD

Belast konto

Kvittering tilbake

GIRO FBO-T - AVTALEGIRO KREDITOR - 10.05. 4/4/16.

H

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
118024764166449	3 871	00 < 1 >	28012927705	<6526961404>

1410221	RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO	1,00	STK	204,55	204,55	25,00
1471444	RS16/315 GLE DIMMER PH5107 ELK	1,00	STK	800,00	800,00	25,00
200	Sluttkontroll	1,00	Stk	500,00	500,00	25,00
15	Servicebil	1,00	Stk	300,00	300,00	25,00
10	Arbeidstimer	2,00	Timer	640,00	1 280,00	25,00

Sum eks mva: 3 096,93 MVA beløp: 774,23 Øreavrunding: 0,16 Sum ink MVA: 3 871,00

Kvittering

Innbetalt til konto: 28012927705 | Beløp: 3 871,00 | Betalerens kontonummer: | Blankettnummer: 6526961406

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist: 08.12.2014

Underskrift ved girering

Betalt av
RASMUS ØDEGAARD
THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Betalt til
Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD

Belast konto | Kvittering tilbake

GIRO F60-1 ANDYORD GRAFISK 10.06. 24416.

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
118024764166449	3 871	00	28012927705	<o>6526961406>

H

Rørteknikk VVS AS
Stålfjæra 28
0975 OSLO

Telefon : 23 33 80 50
E-post : post@rorteknikk.no
Hjemmeside : rorteknikk.no
Foretaksregisteret: NO 974 281 023 MVA

RASMUS JOHANNSON ØDEGAARD
THOMAS HEFTYESGATE 45
0267 OSLO

Leveringsadresse:
THOMAS HEFTYESGATE 45

Faktura

Besøk oss på

Faktura nr. : 131336
Kundenr : 14768
Fakturadato: 13.12.13
Forfall : 23.12.13
Ordre nr. : 15912
Levert dato : 03.12.13
Vår ref. : KAI JOHNSEN

FAKTURA GJELDER
MONTERT DELER AV UTSTYR PÅ BADEROM OG KJØKKEN.

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
BEND PP WAFIX HVIT 40 88GR +	1,0	STK	38,00	38,00
OVERGANG PP WAFIX HVIT 50X40	1,0	STK	43,00	43,00
TRESKRUE M/SENKHODE 5,0X60 MM	1,0	PK	56,70	56,70
ALBUE MESSING 1/2"R ++ NS1	2,0	STK	47,40	94,80
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R	3,0	STK	24,40	73,20
OVERG.ANS.NIPPEL 1/2"X 3/8"	2,0	STK	24,40	48,80
T-RØR MESSING 1/2"R ++ NS1	1,0	STK	63,90	63,90
RETTNIPPEL 1/2" X 3/4" M/AVSTN	2,0	STK	495,00	990,00
TETTEHYLSE F/16MM RØR SORT ++	2,0	STK	30,30	60,60
PLATEALBUE 1/2"X16MM RG+KLEMUN	2,0	STK	315,00	630,00
KULEV. MN 1/2"X1/2" MM M/GREP	2,0	STK	180,00	360,00
KULEV. VINKEL V.M.KR.3/4"X1/2"	1,0	STK	435,00	435,00
LIM-/FUGEM. TRANS 7 KLAR 310ML	1,0	TUB	190,00	190,00
HULLSAG VIP 35 MM SANDVIK	1,0	STK	149,00	149,00
MEDGÅTT ARBEID				
ARB.OMK.RØRLEGGER	2,5	TIM	730,00	1 825,00
TRANSPORTKOSTNADER/SERVICEBIL	2,0	STK	390,00	780,00
ARB.OMK.RØRLEGGER	6,0	TIM	730,00	4 380,00
- RABATT 10,0%		RS	-1 021,80	-1 021,80
TOTALT EKSKL. MVA.				9 196,00
FAKTURAGEBYR				25,00
Øreavrunding				0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%				2 305,30
TOTALT INKL. MVA.				**11 526,50**

Oppfølging av denne faktura er overlatt til IKAS Kredittsystemer.
Ved for sen betaling påløper 12% forsinkelsesrente samt purregebyr.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **14768**
RASMUS JOHANNSON ØDEGAARD

Faktura nr. : **131336** Kontonr : **1602.46.36848**
Fakturadato: **13.12.13** KID nr : **1313360**
Forfall : **23.12.13** Å betale : **11 526,50**

Rørteknikk vvs
Godkjent rørleggerbedrift

Faktura nr. : 131212
Fakturadato: 19.11.13
Kundenr : 14768
RASMUS JOHANNSON ØDEGAARD

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
OVERFØRT FRA FORRIGE SIDE				10 649,93
FORDELERSKAP COMPACT 4X4 ++	1,0	STK	5 085,00	5 085,00
VASKEMASKINKRAN 1/2" X 3/4"	1,0	STK	360,00	360,00
**SSING OVERGANGSNIPPEL 3/4X1/2	2,0	stk	28,00	56,00
AQUASAFE 3/4 MED TRÅDLØS STYRING.	1,0	stk	3 400,00	3 400,00
MEDGÅTT ARBEID				
ARB.OMK.RØRLEGGER	24,5	TIM	730,00	17 885,00
TRANSPORTKOSTNADER/SERVICEBIL	4,0	STK	390,00	1 560,00
TOTALT EKSKL. MVA.				38 996,00
FAKTURAGEBYR				25,00
Øreavrunding				0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%				9 755,30
TOTALT INKL. MVA.				**48 776,50**

Oppfølging av denne faktura er overlatt til IKAS Kredittsystemer.
Ved for sen betaling påløper 12% forsinkelsesrente samt purregebyr.

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr : **14768**
RASMUS JOHANNSON ØDEGAARD

Faktura nr. : **131212**
Fakturadato: **19.11.13**
Forfall : **29.11.13**
Kontonr : **1602.46.36848**
KID nr : **1312123**
Å betale : **48 776,50**

Rørteknikk vvs
Godkjent rørleggerbedrift

Rørteknikk VVS AS
Stålfjæra 28
0975 OSLO

Telefon : 23 33 80 50
E-post : post@rorteknikk.no
Hjemmeside : rorteknikk.no
Foretaksregisteret: NO 974 281 023 MVA

RASMUS JOHANNSON ØDEGAARD
THOMAS HEFTYESGATE 45
0267 OSLO

Leveringsadresse:
THOMAS HEFTYESGATE 45

Besøk oss på

Faktura

Faktura nr. : 131212
Kundenr : 14768
Fakturadato: 19.11.13
Forfall : 29.11.13
Ordre nr. : 15653
Levert dato : 20.09.13
Vår ref. : KAI JOHNSEN

FAKTURA GJELDER
PLUGGE UT KJØKKEN, + DIVERSE I FØLGE TILBUD.
MEDGÅTT MATRIALER OG TIMER PR. DAGS DATO

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
RØR PP WAFIX HVIT 40X1000 MM	1,0	M	107,00	107,00
RØR PP WAFIX HVIT 50X1000 MM	2,0	M	122,00	244,00
OVERG. KORT 75X50 HVIT ++ WA	1,0	STK	58,70	58,70
SNEPPKL 50 M/BØYLE WAFIX HVIT	3,0	STK	41,40	124,20
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 40	1,0	STK	46,41	46,41
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 50	2,0	STK	53,70	107,40
BEND PP WAFIX HVIT 50 30GR +	2,0	STK	49,80	99,60
BEND PP WAFIX HVIT 40 45GR +	2,0	STK	38,00	76,00
BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR +	5,0	STK	49,80	249,00
OVERGANG PP WAFIX HVIT 50X40	1,0	STK	43,00	43,00
TERS PP WAFIX HVIT 50 ++ WA	1,0	STK	33,90	33,90
FIBER-RING 1/2"	2,0	STK	7,09	14,18
VASKEMASKINTRAKT 40MM M/LUKTST	1,0	STK	224,00	224,00
1/2R MESS KAPPE	5,0	STK	33,56	167,80
PLUGG MESSING 1/2"R ++ NS1	1,0	STK	30,70	30,70
TRYKKMUTTER 15X1/2" FKR ++ F	1,0	STK	19,40	19,40
KONUS 15X1/2" FPL 53389-015	1,0	STK	10,40	10,40
KROPP F/PLATEALBU 1/2X1/2" FKR	1,0	STK	106,00	106,00
RØR 16 MM 50M KVEIL ++ SANIP	4,0	M	47,00	188,00
VEGGBOKS 90 GR. 1/2" X 16 MM	4,0	STK	385,96	1 543,84
FORDELER M/2 UTTAK 16 MM ++	2,0	STK	464,00	928,00
FORDELER M/3 UTTAK 16 MM ++	2,0	STK	626,00	1 252,00
KAPP 1" ++ SANIPEX 78 5430.	2,0	STK	111,00	222,00
PLUGG 1" ++ SANIPEX 78 5433.	1,0	STK	272,00	272,00
KAPP 16 MM ++ SANIPEX 78 543	2,0	STK	97,60	195,20
T-RØR 16 MM ++ SANIPEX 5468.	1,0	STK	394,00	394,00
TIPPUNION 1/2" X 16 MM ++ SA	2,0	STK	206,00	412,00
UNION 1/2" X 16 MM ++ SA	1,0	STK	208,00	208,00
UNION 15X16MM M/LODDE+KLEMUNI.	1,0	STK	242,00	242,00
UNION 16 MM ++ SANIPEX 5510.	5,0	STK	294,00	1 470,00
UNION 1" X 16 MM ++ SANIPEX	1,0	STK	301,00	301,00
SANIPEX 16 KLAM.F/1RØR 5744.516	15,0	STK	6,50	97,50
KLAMMER DOBBEL NYLON 16 MM ++	9,0	STK	11,50	103,50
KLEM-UNION 16 MM ++ SANIPEX	2,0	STK	97,60	195,20
PRESSUNION 15X16MM ++ SANIPE	2,0	STK	432,00	864,00
OVERFØRES NESTE SIDE				10 649,93

OSLO VVS Senter

Foretaksreg. : NO 974 69 8250 MVA
Bankkonto : 1503 06 49068
Vår Adresse : Strømsv. 325
Vår Postadr. : 1081 OSLO
Telefon : 23 28 70 80
Telefax : 23 28 70 88
E-post adresse: mail@oslovvssenter.no

Rasmus Ødegaard
postbox 5409
majorstuen
0305 OSLO

Ordre nr.: 21008
Selger: : Mikael Kuurne
Ordredato : 14.10.13
Kundenr : 23044
Mobiltlf. : 91790930

ANT.	Enh	BESKRIVELSE	NR	PRIS	RABATT	TOTALT
		Kontant-Nota nr.: 198363Dato:14. 10.13				
1	stk	TVM 7200-150 Komplett takdusj. Termostatstyrt dusjbatteri m/takdusj og hånddusj Forkrommet	4230403	6 995,00	25,0%	5 246,00
1	stk	"BF 2-DELT SERVANTVENTIL 1 1/4"" "	4517594	141,00		141,00
1	stk	EVM 071 Servantbatteri. Ettgreps Forkrommet	4230082	2 195,00	25,0%	1 646,00
1	stk	XSUP 030 Hånddusjholder for vegg Forkrommet	4230581	250,00	25,0%	188,00
	RS	Rabatt		1,00		1,00
		SUM Kontant-Nota nr.: 198363Dato:14.10.13				7 222,00
	RS	Forhåndsinnbet. i kontantnotanummer: 198363		-7 221,00		-7 221,00
		SUM				1,00
		HERAV MERVERDIAVGIFT 25.0%				0,20
		TOTALT INKL. MVA.				1,00

14 Dager bytte/retur ved fremvisning av kvittering.
Varene må returneres i uåpnet originalemballasje.
Ved retur av bestillingsvarer påløper 25% av beløpet i returomkostninger.
Kunden er ansvarlig for å sjekke at varene blir utlevert i henhold til ordren. Leveransen må sjekkes for skader/mangler og rapporteres til Oslo VVS Senter senest 7 dager etter mottak, ellers kan eventuelle krav bortfalle.
Ingen returrett på kundetilpassede spesialsbestillinger!

Mottatt_____ Dato____

Venter betaling KI

Kunde:

Ødegaard, Rasmus
Thomasheftyesgate 45 A 4

0267 OSLO

Kontaktperson:
Ref.:

Leveringsadresse:

Ødegaard, Rasmus
Thomasheftyesgate 45 A 4

0267 OSLO

Ordre
439283

Ordredato: 19.09.2013 **Tilbudsdato:** 19.09.2013
Udskriftsdato 19.09.2013

Ved henvendelse opplys vennligst:
Konsulent.: Kate Olsen
Kan rettes indtil..... 28.12.1899

Kontraktnr. 74
Ordrenr.: 439283

Tilbudsnr.: SK104158
Kundenr.: 91790930
Lev.uke.: 39/2013

Kunde tlf.....
Fax.....

Kunde mobil..... 91790930
E-mail..... rasmus@testselv.no
Versionsnr.for ordre: 1

Lev.adr.tlf..... 91790930
Dato for sidste ændring på tegning: 19.09.2013

Miljø: 1 Diverse **Mieledag** **00-**

Totalt antal skap: 0

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
1	00	MIELE	H6660BP Ovn			16 690,00	16 690,00
1	00	MIELE	M6260 TC Mikro			8 970,00	8 970,00
1	00	MIELEFRAKT				1 000,00	1 000,00

Netto for dette miljø inkl. mva: **26 660,00**

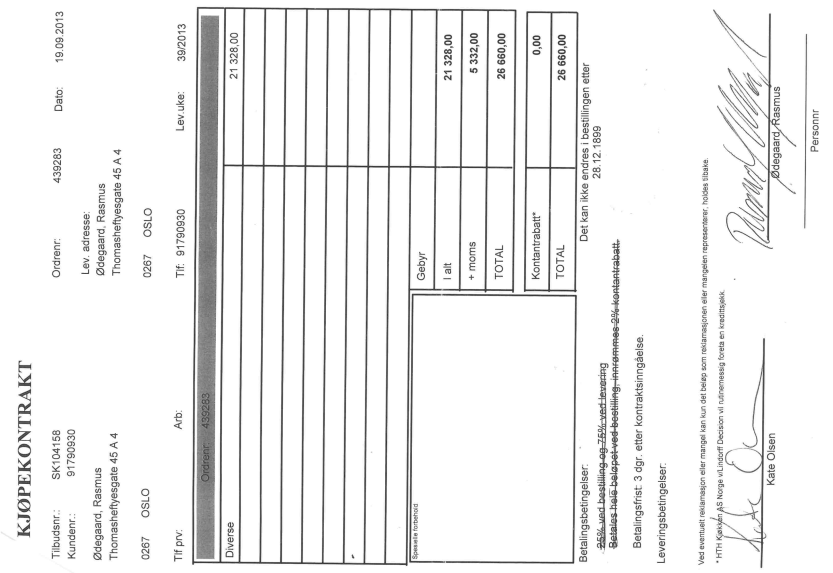
Varebeløp totalt:	Netto beløb:	Mva.	Mva:	Total:
21 328,00 kr	21 328,00 kr	25,00%	5 332,00kr	26 660,00 kr

Tilbudsbetingelser: Tilbud 1
Leveringsbetingelser:
Betalingsbetingelser: 25% ved bestilling og 75% ved levering

Med vennlig hilsen
HTH Skøyen AS

Kate Olsen
Direkte tlf: 40002208

Godkjent av kunden



KJØPEKONTRAKT

Tilbudsnr.: SK104158
Kundenr.: 91790930

Ødegaard, Rasmus
Thomashefyesgate 45 A 4

0267 OSLO

Tlf prv:

Ordrenr: 439283

Ordrenr: 439283 Dato: 19.09.2013

Lev. adresse:
Ødegaard, Rasmus
Thomashefyesgate 45 A 4

0267 OSLO

Arb:

Tlf: 91790930 Lev.uke: 39/2013

Diverse	21 328,00

Gebyr
I alt 21 328,00
+ moms 5 332,00
TOTAL 26 660,00

Kontantrabatt* 0,00
TOTAL 26 660,00

Det kan ikke endres i bestillingen etter 28.12.1899

Spesielle forhold:

Betalingsbetingelser:
~~25% ved bestilling og 75% ved levering~~
~~Betales hele beløpet ved bestilling - innrømmes 2% kontantrabatt.~~

Betalingsfrist: 3 dgr. etter kontraktsinngåelse.

Leveringsbetingelser:

Ved eventuell reklamasjon eller mangel kan det beløp som reklamasjonen eller mangelen representerer, holdes tilbake.
* HTH Kjøkken AS Norge v/Lindorff Decision v/i rutinemessig forsta en kredittsjekk.

Kate Olsen

Ødegaard, Rasmus

Personnr

Bærum Tak og Membran AS

Rasmus Ødegaard
Th.Hefyesgt 45
0267 Oslo

Leveringsadresse:
Th.Hefyesgt 45
0267 Oslo

FAKTURA

Fakturanr. .....: 1547
Fakturadato .....: 26.11.2013
Kundenr. .....: 205
Side .....: 1 av 1

Nr.	Tekst	Antall	Enhet	Stk. pris	Pris
1	Membran,flis,fug og silikonarbeid ihht. prrosjekt 1117	1		23.802,00	23.802,00
6	Tillegg sparkling av gulv	1		1.500,00	1.500,00

(Momsfritt beløp: **0,00** - Momspliktig beløp: **25.302,00**)

Subtotal :	25.302,00
25,00% mva :	6.325,50
Total NOK :	**31.627,50**

Betalingsbetingelser: 10 dager - forfall **06.12.2013**
Beløpet innbetales til vår bank. **DNB Nor** - Regnr.: / Kontonr.: **15032647372**
Fakturanr. **1547** bes oppført ved betaling

Ved for sen betaling påregnes rente i henhold til gjeldende lovgivning.

Timeliste

Kunde

1480 - RASMUS ØDEGAARD
THOMAS HEFTYES GATE 45A
0267 OSLO

Fra

ELEKTRIKERNE AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD
Telefon: 90717090 / 48414243
E-post:
POST@ELEKTRIKERNE.AS

Saksbehandler: Fredrik Halvorsen

Ordre / dato

Ordre nr: 803

13. august 2012

Arbeidssted

THOMAS HEFTYES GATE 45A
0267 OSLO

Kontakt

Dato	Navn	Lønnsart	Timer	Km	Info
06.08	Petter Bø	Servicebil	1,00*		
		Timer	6,50		

*) Ikke med i summering

Totalt: **6,5** **0,0**

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Kunde

1480 - RASMUS ØDEGAARD
THOMAS HEFTYES GATE 45A
0267 OSLO

Fra

ELEKTRIKERNE AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD
Telefon: 90717090 / 48414243
E-post:
POST@ELEKTRIKERNE.AS

Saksbehandler: Fredrik Halvorsen

Ordre / dato

Ordre nr: 803

13. august 2012

Arbeidssted

THOMAS HEFTYES GATE 45A
0267 OSLO

Kontakt

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Utvidelse	
MONTERT NY LAMPE I STUE SOM STYRES AV TRÅDLØS BERKER DIMMER. ÅPEN FORLAGT KABEL FRA LAMPEN OG NED BAK SOFAEN. AKTOATOREN ER PLASSERT I EN AP9 KOBLINGSBOKS VED LISTEN. MONTERT NY LAMPE PÅ KONTOR. ÅPEN FORLAGT KABEL I TAKET, NED TIL EN 315 GLE DIMMER. HENTET STRØM FRA STIKKONTAKT VED GULVLIST. MONTERT NY STIKKONTAKT UNDER KJØKKENBENK VED KJØLESKAP. HENTET STRØM FRA KOBLINGSBOKS VED GULVET. MONTERT JORDFEILBRYTER PÅ KURSEN SOM FORSYNER STIKKONTAKTEN. UTFØRT SLUTTKONTROLL OG FUNKSJONSTESTET ANLEGGET.			
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2002	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Dato
08.2012

Kontrollert av:

Petter Bø

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

© NELFO

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato:	Underskrift, installatør:	
13.08.2012	Fredrik Halvorsen	**Elektrikerne AS** Kirkeveien 50, 1395 Hvalstad Tlf. 48 41 42 43 / 90 71 70 90 Org.nr. 996 387 569

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde	Fra	
1480 - RASMUS ØDEGAARD THOMAS HEFTYES GATE 45A 0267 OSLO	**ELEKTRIKERNE AS** KIRKEVEIEN 50 1395 HVALSTAD Saksbehandler: Fredrik Halvorsen	Telefon: 90717090 / 48414243 E-post: POST@ELEKTRIKERNE.AS

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 803 13. august 2012	THOMAS HEFTYES GATE 45A 0267 OSLO	

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *MONTERT NY LAMPE I STUE SOM STYRES AV TRÅDLØS BERKER DIMMER. ÅPEN FORLAGT KABEL FRA LAMPEN OG NED BAK SOFAEN. AKTOATOREN ER PLASSERT I EN AP9 KOBLINGSBOKS VED LISTEN. MONTERT NY LAMPE PÅ KONTOR. ÅPEN FORLAGT KABEL I TAKET, NED TIL EN 315 GLE DIMMER. HENTET STRØM FRA STIKKONTAKT VED GULVLIST. MONTERT NY STIKKONTAKT UNDER KJØKKENBENK VED KJØLESKAP. HENTET STRØM FRA KOBLINGSBOKS VED GULVET. MONTERT JORDFEILBRYTER PÅ KURSEN SOM FORSYNER STIKKONTAKTEN. UTFØRT SLUTTKONTROLL OG FUNKSJONSTESTET ANLEGGET.*		Utvidelse	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2002	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja		
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt		
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja		
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ikke aktuelt		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja		**173,3 megaohm**
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ikke aktuelt		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dato	Kontrollert av:
06.08.2012	Petter Bø

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde	Fra		
1480 - RASMUS ØDEGAARD THOMAS HEFTYES GATE 45A 0267 OSLO	**ELEKTRIKERNE AS** KIRKEVEIEN 50 1395 HVALSTAD Saksbehandler: Fredrik Halvorsen	Telefon: 90717090 / 48414243 E-post: POST@ELEKTRIKERNE.AS	

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 803 13. august 2012	THOMAS HEFTYES GATE 45A 0267 OSLO	

Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		KJØKKEN STUE KONTOR	
Anleggssikkerhet			
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	Ja		
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja		
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja		
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja		
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	Ja		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja		
Anleggssikkerhet			
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei		
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja		
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja		
Kompetanse			
personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja		
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja		
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja		

Dato 06.08.2012

Risikovurdert av: Petter Bø

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

ELEKTRIKERNE AS

RASMUS ØDEGAARD

THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Purring av fakt.nr: 4166
Forfallsdato: 08.12.2014
Dato: 28.11.2014
Bet. betingelser: 10 dager
Ordre nr: 2476
Kunde nr: 1180

Vår ref:
Deres ref: RASMUS ØDEGAARD
Levertdato: 28.11.2014
Leveringssted: THOMAS HEFTYES GT.

Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD

Telefon: 90717090 / 48414243
Telefax:
Epost: POST@ELEKTRIKERNE.AS

Foretaksregisteret NO996387569MVA
Kontonummer: 28012927705

Produktnummer	Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Rabatt %	eks. MVA	MVA%
	MONTERT LAMPE I TAK I SOVEROM VED BAD OG BYTTET DIMMER. MONTERT LAMPE I TAK I ENTRÉ/GANG. MONTERT LAMPE I TAK I GANG OVER OVN OG BYTTET DEFEKT DIMMER TIL BRYTER. KUNDEN HAR SELV LEVERT LAMPER OG LYSKILDER.						
1301657	TAKKROK 915/5 915/50 OBO BETT	1,00	STK	4,28		4,28	25,00

Sum eks mva: 3 096,93 MVA beløp: 774,23 Øreavrunding: 0,16 Sum ink MVA: 3 871,00

Denne blankett tilgjengelig av EMO AS. Skjetten. Best.nr. 21.5305

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
28012927705	3 871,00		6515640571

1388738	GRABBER 3145 SKRUE 4.2X45,SKIV	6,00	STK	1,35	8,10	25,00
410221	RS16/1 1 VIPPEBRYTER PH ELKO	1,00	STK	204,55	204,55	25,00
1471444	RS16/315 GLE DIMMER PH5107 ELK	1,00	STK	800,00	800,00	25,00
200	Sluttkontroll	1,00	Stk	500,00	500,00	25,00
15	Servicebil	1,00	Stk	300,00	300,00	25,00
10	Arbeidstimer	2,00	Timer	640,00	1 280,00	25,00

Sum eks mva: 3 096,93 MVA beløp: 774,23 Øreavrunding: 0,16 Sum ink MVA: 3 871,00

Kvittering

Innbetalt til konto: 28012927705

Beløp: 3 871,00

Betalerens kontonummer:

Blankettnummer: 6515640573

Betalingsinformasjon

KJÆRE KUNDE - HAR DU GLEMT OSS? VI KAN IKKE SE Å HA MOTTATT VÆRT UTESTÅENDE BELØP. SKULLE DERES INNBETALING HA KRYSSET DENNE PÅMINNELSEN, BEKLAGER VI DETTE VARSEL.

GIRO

Betalingsfrist: 08.12.2014

Underskrift ved girering

Betalt av

RASMUS ØDEGAARD

THOMAS HEFTYES GT. 45
0267 OSLO

Betalt til

Elektrikerne AS
KIRKEVEIEN 50
1395 HVALSTAD

Belast konto

Kvittering tilbake

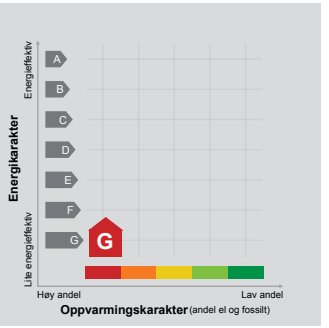
Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
11802476416444	3 871	00	<1 > 28012927705	<6515640573>

H

GIRO F80-1 STANDARD VERSJON 10.05.2010

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes gate 45A
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	843
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-108784
Dato	22.04.2025



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
- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving

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	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nordvik Frogner
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45**

Megleropplysninger 27.03.2025
Vi viser til forespørsel av 27.03.25

Boligselskap: Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45
Organisasjonsnr: 991 983 481
Gnr./bnr: 212 / 843
Eier(e): Axel Arnold Holmberg

Seksjons-/andelsnr: 12
Adresse: Thomas Heftyes gate 45B, 0267 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/heftyes45/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/heftyes45/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Norsk Hussoppforsikring AS, avtalenr. 3822596
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader kr 4.091,- pr. md.
Internett kr 326,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.417,- pr. md.

Felleskostnader inkl:
Fibernett og tv-pakke fra RiksTV, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, samt drift og vedlikehold.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 886	kr 2 155

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER for
Boligsameiet Thomas Heftyes gate 45
Gnr: 212 - Bnr: 843 Oslo
Organisasjonsnr.: 991 983 481

Vedtatt i årsmøtet den ……

Eiendommen er seksjonert ved begjæring tinglyst 04.12.1992.
Vedtektene er basert på lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1. Eierandeler og seksjoner.
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

§ 2. Formål
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser overfor myndigheter og andre og å forvalte og administrere eiendommen med fellesareal og felles anlegg av enhver art.

§ 3. Ansvar og forpliktelser.
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 4. Bruk av boligene og fellesareal,
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og skilt, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret.

§ 5. Vedlikehold.
Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier.. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører, skal besørges av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.

Reglene utfylles av eierseksjonsloven §§ 32 flg.

§ 6. Fellesutgifter.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp (husleie) som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet betales månedlig ikke før den 1. og ikke senere enn den 5. i hver måned. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Større nyanskaffelser, bygningsmessige forandringer eller lån, som er vedtatt på årsmøtet, kan samtidig vedtas innbetalt utenom den vanlige innbetaling fra seksjonseierne til fellesutgiftene. Utgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Eventuelt overskudd på grunn av for mye innbetalt til dekning av fellesutgiftene, skal avsettes til vedlikeholdsfond, som brukes til betaling av større fellesutgifter.

§ 7. Panterett for seksjonseierens forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8. Dugnad.
Seksjonseier oppfordres til å delta i nødvendig dugnadsarbeid, som styret fastsetter i forbindelse med vedlikehold av bygning og fellesarealer. Seksjonseiere som ikke deltar i dugnadsarbeidet innbetaler et pengebeløp til sameiet, som tilsvarer seksjonseiers andel av vedlikeholdsarbeidet.

§ 9. Mislighold.
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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 på tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens eller annen bruker av seksjonens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er deres oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve dem utkastet før seksjonen er solgt.

§ 10 Styret.
Sameiet ledes av et styre med 5 medlemmer som velges på årsmøtet for 1 år av gangen. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 Årsmøter.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinære årsmøter kan holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 – og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12 Sameiermøter (årsmøter), stemmerett, saker som skal behandles.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitt stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Konstituering (valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å undertegne protokollen)
2. Behandle og godkjenne en eventuell årsrapport fra styret.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og eventuelt revisor.
6. Fastsette eventuelle honorarer.
7. Eventuelt.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

§ 13 Årsmøtets beslutningsmyndighet
Med de unntak som følger nedenfor treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

§ 14 Saker som ikke er omhandlet i vedtektene.
I alle saker som ikke er omhandlet i disse vedtekter gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med eventuelle endringer.

§ 15 Tvistemål
Eventuelle tvistemål i sameierforholdet mellom seksjonseierne avgjøres ved de ordinære domstoler i Oslo.

§ 16 Forsikring.
Sameiets styre skal sørge for at sameiet er fullverdiforsikret.
Seksjonseierne må selv sørge for innboforsikring
Dersom seksjonseieren forsettlig eller ureglementert bevirker at gårdens forsikring må brukes skal seksjonseieren dekke de ekstrakostnader som boligsameiet påføres.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45

Møtedato:	søndag, 19. mai 2024
Møtested:	Digitalt

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Forretningsfører foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Forretningsfører foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anders Pettersen og Axel Holmberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av styreleder

Per Christian Larsen ble valgt som styreleder for ett år for en godtgjørelse på 50 000,- enstemmig.

Deltakere

ANDERS PETTERSEN Norge

Signert med E-signere
Anders Pettersen
a.pettersen@icloud.com

24-05-2024 08:28:56 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.147.242

AXEL HOLMBERG Norge

Signert med E-signere
Axel Holmberg
axel.a.holmberg@gmail.com

27-05-2024 07:46:43 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.244.9.42

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Thomas Heftyes gate 45

Stemmefrist:	23.09.2024 kl. 23:30
Møtested:	Elektronisk avstemming Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent / enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Per Christian Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anders Pettersen foreslått.

Vedtak: Godkjent / enstemmig

1.3. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent med 11 for / 1 blank stemme.

8. Fullmakt til salg av loft

Sak 7 – Fullmakt til styret for salg av loft

Forslag til vedtak:

Sameiet gir styret fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med Sequoia Utvikling AS om salg av loftet.

Vedtak: Godkjent med 10 stemmer for / 2 stemmer mot

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
(signatur)	*(signatur)*
Navn i blokkbokstaver: PER CHRISTIAN LARSEN	Navn i blokkbokstaver: ANDERS PETTERSEN

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

PER CHRISTIAN LARSEN Norge

Signert med E-signere

Per Christian Larsen
pcl@thegoodcompany.no

24-09-2024 15:31:53 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.232.18

ANDERS PETTERSEN Norge

Signert med E-signere

Anders Pettersen
a.pettersen@icloud.com

24-09-2024 13:52:17 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.64.17

Protokoll fra Generalforsamling for Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45, org.nr. 991 983 481

Møtet ble avholdt på Schafteløkken 8. april kl. 18.00

Agenda:
1. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024
2. Informasjon om rehabiliteringsprosjektet
3. Rehabilitering av piper og brannsikringstiltak
4. Informasjon om loftssalg som finansieringsbevis
5. Styresammensetning, justering av honorarer og valg av nytt styre
6. Informasjon om vaktmestertjenester og trappevask
7. Innkomne forslag

Samtlige seksjoner var representert i møtet.

Innkallingen og sakslisten ble godkjent. Eva Maria Wang-Norderud ble valgt til å lede møtet, Axel Holmberg ble valgt som referent, Steven Jensen og Anders Pettersen ble valgt til å signere protokollen.

1: Årsrapport, regnskap 2023 og budsjett for 2024

Styret informerte om at de har tatt i bruk den digitale styreportalen «Bård» slik at all dokumentasjon og kommunikasjon lagres i denne. Dette vil lette arbeidet for nye styrer og man har alt samlet på ett sted. DnB regnskap skal integreres i «Bård», slik at sameiet kan sende ut fakturaer og samle regnskapet i samme portal. Det ble også opplyst at kommunale avgifter har økt med 18 % fra 2023 til 2024.

Axel presenterte årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024

Årsrapport, Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 ble deretter godkjent

2: Informasjon om rehabiliteringsprosjektet

Mia informerte om prosjektet, årsaken til de økte kostnadene, dagbøter til entreprenøren, oppdatert tidslinje for ferdigstillelse samt tilskudd mottatt fra byantikvaren.
Det ble gitt informasjon om kostnader i detalj og informert om at det endelige regnestykket avhenger av at sameiet får gjennom sitt krav om dagbøter til entreprenøren.

Informasjonen ble tatt til etterretning

3: Rehabilitering av piper og brannsikringstiltak

Mia presenterte den utsendte informasjonen om brannsikring og rehabilitering av piper, herunder også at de i sameiet som ikke har byttet til brannsikre dører må gjøre dette.

Pål og Eva Ydalus påpekte at det muligens går an å brannsikre eksisterende dører med nytt glass og brannsikker maling. Styret har fått tilbakemelding fra de branneksperten som har befart gården at alle leiligheter må ha brannsikker for -og bakdør siden hver leilighet er å anse som egen branncelle. Nye dører skal være like de som er levert fra fra Jømna Bruk og må selv bekostes av seksjonseier. Styret ønsker primært at alle bytter til nye dører, men dersom løsningen Pål og Eva skisserer er mulig å gjennomføre, må det fremskaffes dokumentasjon og godkjenning fra Oslo Brann -og redningsetat før styret evt. godkjenner denne metoden.

Pipene må på sikt utbedres og de alternative metodene for rehabilitering ble presentert. Tore Størkersen påpekte at han kjente til andre gårder som hadde byttet til stålrør i pipene opplevde dårlig trekk.

Rehabilitering av pipene er uansett ikke noe som må gjøres umiddelbart og styret har dette på listen over fremtidige tiltak.

Pål Ydalus minnet om at det var en billig «forsikring» dersom alle hadde ringeklokker på begge dørene slik at man kunne varsle hverandre ved nødvendighet.

Informasjonen ble tatt til etterretning

4: Informasjon om salg av loft som finansieringsalternativ

Det ble presentert at salg av loft er mulig, ettersom vi har fått forhåndsgodkjenning fra Byantikvaren. Skisser og muligheter ble presentert, sammen med et foreløpig prisestimat fra Sequoia. Salg av loft er et betent tema for mange beboere, men styret ønsker at man skal ha et alternativ utover å finansiere brannsikringstiltak av egen lomme. Usikret banklån er for dyrt og dessuten vanskelig å få innvilget.

Det ble informert om at man mister bodene på loft, men at kjellerboder vil oppgraderes og fordeles på en rettferdig måte. Sequoia har estimert at det kan bygges 3 leiligheter. Styret sender ut forslaget man har mottatt.

Salg av loft krever kvalifisert flertall og må stemmes over. Stemme skal sendes til styrets e-postadresse med Mia på kopi senest 26. april

Informasjonen ble tatt til etterretning

5: Styresammensetning, justering av honorarer og valg av nytt styre

Blake Anderson Buntz stilte til gjenvalg som styreleder.

Som et alternativt forslag stilte Florian Krumbacher, Axel Holmberg, Marius Andreassen og Anders Pettersen seg disponible til å sitte i styret, dersom sameiet velger å leie en ekstern styreleder.

For å spare sameiet og heller bruke pengene på en ekstern profesjonell styreleder har Florian, Axel, Marius og Anders tilbudt seg å sitte i styret uten honorar.
Dersom løsningen med ekstern styreleder velges må det avholdes ekstraordinær generalforsamling for å konstituere nytt styre når man har funnet riktig kandidat til styrelederjobben.

Det ble enstemmig vedtatt at sameiet leier ekstern styreleder og at Florian, Axel, Marius og Anders danner resten av styret

6: Informasjon om vaktmestertjenester og trappevask

Styret har inngått avtale om å bytte leverandør av trappevask og vaktmestertjenester. Nytt firma begynte 1. april. Det vil henges opp kontaktinformasjon i oppgangene.

Hele sameiet takket Pål Ydalus for lang og tro tjeneste som vaktmester gjennom mange år, godt hjulpet av Eva som alltid har plantet blomster, luket og holdt forhagen både pen og frodig.

Informasjonen ble tatt til etterretning

7: Innkomne saker

Det var ingen innkomne saker.

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 8. april 2024

Steven Campbell Jensen

Anders Pettersen

HUSORDENSREGLER

for

Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45

Vedtatt på årsmøtet 9. Juni 2022

1. Husorden

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Klager over brudd på husordenreglene skal skje skriftlig til styret.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. På søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealene.

Felles inngangsdører skal alltid være låst!

3. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4. Husleie

Husleien skal betales innen den 5. i hver måned.

5. Fellesrom

Alle lofts- og kjellerboder skal være tydelig navnet og låst. Fellesrom på loft og kjeller samt trappeganger skal ikke brukes som lagerplass.

Alle sykler skal stå i bakgård eller kjeller. Heller ikke sykkelparkering foran inngangspartiene.

Des om bruker tørkestativet bør tenke på de andre i sameiet og ikke la tøy henge i flere dager.

6. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

8. Søppel

Matavfall, restavfall og plast plasseres i respektive beholdere og plasseres i hoved-søppelkasse. Papir/papp legges i egen søppelkasse. Slå sammen eller del opp større gjenstander.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10. Fremleie

Styret skal ha beskjed om fremleie dersom eier ikke bor i leiligheten

11. Melding om feil/skade

Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes forsikring. Skade som oppstår på eiendommen meldes straks til styret.

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Forøvrig viser vi til boligsameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner.

Styret

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Boligsameiet Thomas Heftyes gate 45



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/hp/heftyes45/oppslagstavle

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via e-post:
Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)
Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 18.09.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Boligsameiet Thomas Heftyesgate 45

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 16.09.2024 kl. 16.00 til og med 19.09.2024 kl. 23.59

Åpent for skriftlig avstemming: 20.09.2024 kl. 12.00 til og med 23.09.2024 kl. 23.30

Avgi din stemme her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. FULLMAKT TIL SALG AV LOFT

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Per Christian Larsen

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Per Christian Larsen.
Som protokollvitne foreslås Anders Pettersen.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

2. FULLMAKT TIL SALG AV LOFT

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3-flertall

Saksfremstilling:
Ved generalforsamling 8. april 2024 ble det presentert informasjon om obligatorisk brannsikring av gården, rehabilitering, samt salg av loft som alternativ for å finansiere dette. Etter at det ble kvalifisert flertall for salg av loftet, jobbet styret med å konkurranseutsette det innledende tilbudet vi fikk fra Sequoia med andre leverandører. Etter gjennomgang med flere aktører er Sequoia den tilbyderen som står igjen som det beste alternativet når det kommer til pris, oppgjørsform og referanser fra andre prosjekter i nærheten.

Sequoia har tilbudt 7.900.000 kr for loftet og betaler verdien av loftet med en fordeling på 80/20, det vil si 80% ved igangsettingstillatelse (IG) og 20% ved midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (alt etter hva som kommer først).

Sequoia betaler oppgjør til sameiet, og sameiet vil fortløpende utbetale disse til eiere iht. sameierbrøken. Sequoia vil videre oversende en faktura for de ytelsene de utfører i gården (inkludert branntiltakene) til den enkelte eier. Disse faktureres fortløpende etter at arbeidene er utført og belastes hver enkelt seksjonseier. Kravene rettes mot hjemmelshaver av enhetene, som da har betalingsforpliktelsen overfor Sequoia.

Dette vil medføre at seksjonseier får hele gevinsten/fortjenesten for salget av loftet, uansett om man selger leiligheten i perioden fra vi inngår kontrakt til ferdigstillelse. I tillegg vil kostnadene for utbedring av brannavvik tilfalle hjemmelshaveren av leiligheten, da Sequoia faktisk utfører utbedringen. Dette forutsetter at dere opplyser om dette i salgsoppgaven ved eventuelt salg, og/eller skriver en avtale mellom dere og ny eier.

Indikativ tidslinje på prosjektet estimerer igangsettelse i mai 2025 (etter rammetillatelse) med opprydning/prosjektslutt februar/mars 2026.

Når det gjelder brannsikring minner styret på om at 2 branndører til enhver leilighet

a) er forpliktende for alle og at Sequoia skal utføre den jobben og fakturere de individuelle eierne,

b) at den delen av brannsikringen ikke er lik for alle, da noen allerede har en eller to branndører. Resten av tiltakene betales etter eierbrøk.

c) det blir ingen flere utsettelser på dette kravet.

For å fortsette prosessen med Sequoia plikter styret å innhente fullmakt fra sameiet, som gir styret anledning til å forhandle og inngå kontrakt med Sequoia Utvikling AS om salg av loftet.

Videre er det enighet om at avstemming kan skje digitalt, men vi ønsker å legge til rette for at beboere og kan gi sin stemme på papir. Ønsker du å avgi din stemme på papir, kontakt vår forretningsfører Solibo eller styret.

Forslag til vedtak:
Sameiet gir styret fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med Sequoia Utvikling AS om salg av loftet, se vedlegg.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

	2024 (Uppdaterad og korrigerad)	2024 (gammal og fel)	2023	Se 2024 (uppdaterad for siste informasjon
Budsjett 2024	**Budsjett**	**Budsjett**	**Resultat**	
Driftsinntekter				
Husleier	713 948	713 948	646 280	702.348 + 11.600 restanse 2023 Yen Yun
Andre inntekter	0	0	48 604	
Total	713 948	713 948	694 884	

Driftsutgifter			
Kommunaler avgifter	251 860	251 860	214 109
Strøm	62 000	62 000	61 067
Forsikringer	205 100	205 100	202 565
Vedlikehold & materialer	15 000	15 000	4 272
Renhold & vaktmester mm	87 113	87 113	53 650
Bankkostnader	1 599	1 599	752
Internet & RikoTV	54 492	54 492	74 651
Bård Active DnB	11 000	11 000	10 485
Regnskap	15 000	15 000	18 000
Huseierne medlemskap	2 130	2 130	1 900
Årsmøtet	4 000	4 000	3 000
Styret	45 000	45 000	60 000
Sum	**754 294**	**754 294**	**704 451**

Drifts Resultat	**2024**	**2024**	**2023**
Driftsinntekter	713 948	713 948	694 884
Driftsutgifter	754 294	754 294	704 451
Drifts Resultat	**-40 346**	**-40 346**	**-9 567**

Balanse	APR 2024	2024	2023	
Inngående banksaldo	550 000	3 206 794	269 865	
Innbetalt Sameiere (Tak/Fasade)			8 488 633	
Driftsinntekter	713 948	713 948	694 884	
Byantikvarien bidrag	140 000			
Driftsutgifter	754 294	754 294	704 451	
Kostnader (Tak/Fasade) efter 1 april	78 118	3 775 277	5 542 137	Forutsetter dagsmulkt på 670.000
Utgående banksaldo (december)	571 536	**-608 829**	**3 206 794**	

Oppfølgning Av Tak, Og Fasade Prosjekt	**2 024**	**2 024**	**2 023**	
Innbetalt fra Sameie			**8 488 633**	
Budsjett Buer		**8 111 414**	**8 111 414**	Dette er tilbud 7 347 013 + 10% Reserve
Ventet kostnads økning		651 700		
Total Ventet Buer Kostnad	**8 241 200**	**8 763 114**	**8 111 414**	
Betalt til Buer	7 543 063	7 546 647	5 049 701	
Dagsmulkt forsinkelse Buer (prognos)	670 019	660 000		
Gjenstår å betale til Buer	**28 118**	**556 467**	**3 061 713**	
Budsjett OPAK		**400 000**	**400 000**	
Forventede ekte kostnader OPAK (prognos)		154 300	84 356	
Total ventet OPAK kostnad	**688 655**	**554 300**	**484 356**	
Betalt till OPAK	638 655	154 300	484 356	
Gjenstår å betale til OPAK	**50 000**	**0**	**0**	
Total kostnad prosjektet (estimat)	**8 929 855**	**9 317 414**	**8 511 414**	
Gjenstående å betale for Tak/Fasade	**78 118**	**556 467**	**3 061 713**	

Brannvern Prosjekt 2024	**2 024**	**2 024**	**2 023**
Betalt inn fra sameiet	0	0	
MAX Budsjett Brannvern & Piperehab & El kontroll	**2 431 000**	**2 431 000**	
Ventet kostnads økning	0	0	
Total Ventet Kostnad	**2 431 000**	**2 431 000**	
Forventet penge behov for brannvern	**-2 431 000**	**-2 431 000**	

2024 MAX Kostnader For Brannvern - NOK	
Brannsikring, max kostnad	1 200 000
Piperehab, max kostnad	500 000
Brannvarsling, max kostnad	695 000
El-kontroll estimat	36 000
Totalt	**2 431 000**

Situasjon 2024 - hvis ikke salg av loft & ingen husleie økning	**2 024**	**2 024**	**2 023**
Kontant resultat for året (behov)	**-1 859 464**	**-3 027 813**	

Situasjon 2024 - Med salg av loft & ingen husleiøekning	**2 024**	**2 024**	**2 023**	
Salg Av Loft (Sequoia Tilbud)	7 800 000	7 800 000		
Bruk av loftsalgs penger				
Brannvern	**-2 431 000**	**-2 431 000**		
Tak/Fasade - Gjenstående		-556 467		Detta betalas av kassan som finns idag
Driftsresultat 2024		-40 346		Detta täcks redan av kassan som finns id
Reserve fond for sameiet		0		Denna behövs inte eftersom vi redan har
Total Ventet Kostnad	**-2 431 000**	**-3 027 813**		
Resultat til fordeling på Sameiet	**5 369 000**	**4 772 187**		

Fordeling av resultatet fra loftsalg

Totalt til fordeling	**5 369 000**	**4 772 187**	

Fordeling Av Resultat For Loftsalg	**Eierbrøk**	**Eierbrøk**	**Eierbrøk %**	**Fordeling Per Leilighet NOK**
Eierbrøk:		133	8,92%	**478 925**
Campos/Sahus	133	133	8,92%	**478 925**
Krumbacher	133	133	8,92%	**478 925**
Chen/Zhang	133	112	7,51%	**403 305**
Støhkersen	112	141	9,46%	**507 732**
Buntz	141	141	9,46%	**507 732**
W-N/Pettersen	141	141	9,46%	**507 732**
Jensen	141	141	9,46%	**507 732**
Fu	141	107	7,18%	**385 300**
Holmberg	141	107	7,18%	**385 300**
Ydalus	107	107	7,18%	**385 300**
Kokkersvold	107	95	6,37%	**342 089**
Andreassen/Bj.	107	**1 491**	**100,00%**	**5 369 000**
Totalt / Fordelt	**1 396**			

Årsrapport 2023

Thomas Heftyes Gate 45



Fra Styret:
Caroline Campos
Mia Wang-Norderud
Axel Holmberg
Blake Anderson-Buntz, Styreleder

Kjære Sameiere,

Tiden flyr, og vi har passert enda ett år (2023), og nå må vi løfte blikket på 2024. Men før vi gjør det, her er det viktigste fra 2023.

Årsmøte Rapport

Styremøter holdt: Regulære styremøter har vært holdt annenhver måned, og det har vært holdt andre ekstra møter ettersom det har kommet opp saker i gården.

- Styret har i forbindelse med rehabilitering av gården jobbet kontinuerlig med oppfølging av arbeidene, og entreprenøren. Det er litt igjen, men så fort været tillater det, så skal Buer male ferdig det siste på fasadene. Vi takker dere for tolmodigheten under arbeidene. Byggemøter har vært holdt regelmessig hver måned.

- Styret har fortsatt å jobbe med planen, for utbedring av brannvern. Vi har vært i kontakt med Brann og redningsetaten, og oppdatert tidsfrister, samt sendt inn en progress plan til Brann, og redningsetaten. Dette har blitt godkjent av dem. Styret følger opp prosessen rundt utbedring av brannvern, og har avholdt ekstra styremøter for å organisere dette. Vi har fått en oversikt over alt, som må gjøres, og har innhente priser for utbedring. Den siste tidsfristen, for gjennomføring av de siste tiltakene som er pålagt har blitt satt til oktober 2024, så nå må det gjøres.

- Styret har sett på alle fremtidige kostnader, og sett på mulige finansierings løsninger for dette. Det er mange utbedringer, som må gjøres i gården, og det kommer til å kreve sitt. Vi har derfor sett på mulig finansierings varianter, for disse arbeidene, og tatt opp saken med loftsalg igjen. Vi har analysert dette, fått inn tilbud, og fått en godkjenning av byantikvaren. Vi vet derfor at det er mulig å realisere dette, for å få finansiert fremtidige kostnader. Dette er derfor klargjort for diskusjon til neste årsmøte.

- Styret har gått til anskaffelse av Bård, styringsplattform for sameiet, som letter styre arbeidet, og samler all informasjon på ett sted, samt gir oss muligheten for elektronisk signering av dokumenter, og automatisk utsendelser av informasjon og faktura. Vi har også evaluert muligheten for anskaffelse av DNB regnskap, for å lette regnskaps delen, men dette har blitt satt til 2024.

Styret håper med dette å ha informert på beste måte.

Vennlig hilsen

Blake Anderson-Buntz
Styreleder

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0236/25
Vår referanse: 3713895/26064645
Bestilling: C3 2025-03-28 (6) 59

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58676	105	4.12.1992	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	843	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
Thomas Heftyesgate 45 Nytt A/S
Andreas R. Mithassel
Kapellveien 23. , 0487 Oslo

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	843	

TINGLYST
04 DES 1992
OSLO [illegible]NVEREMBETE
DAGBOKNR.: 58676

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
30 10 41 34	Andreas R. Mithassel	
934052072	Thomas Heftyesgate 45 Nytt A/S	

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1		112	11		141	21			31			41			51		
2		141	12		107	22			32			42			52		
3		95	13			23			33			43			53		
4		133	14			24			34			44			54		
5		141	15			25			35			45			55		
6		107	16			26			36			46			56		
7		133	17			27			37			47			57		
8		141	18			28			38			48			58		
9		107	19			29			39			49			59		
10		133	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1.491 = nevner:

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 58676 Tinglyst: 04.12.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

R

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger m.v.

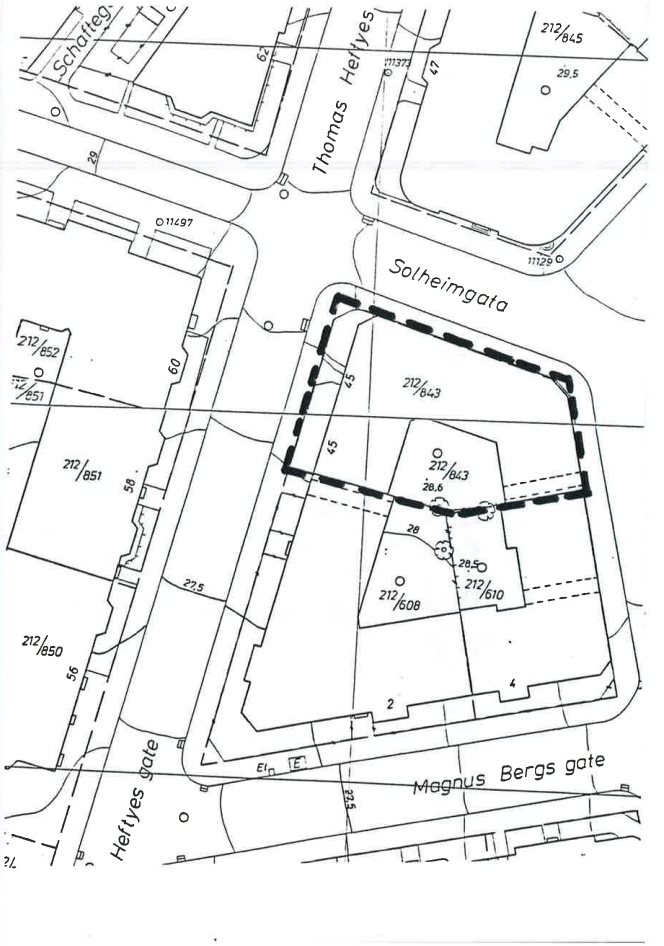
Vedlegg:
- ✔ a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- ✔ b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- ✔ c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 1/12-92	Andreas R.M. Thessel

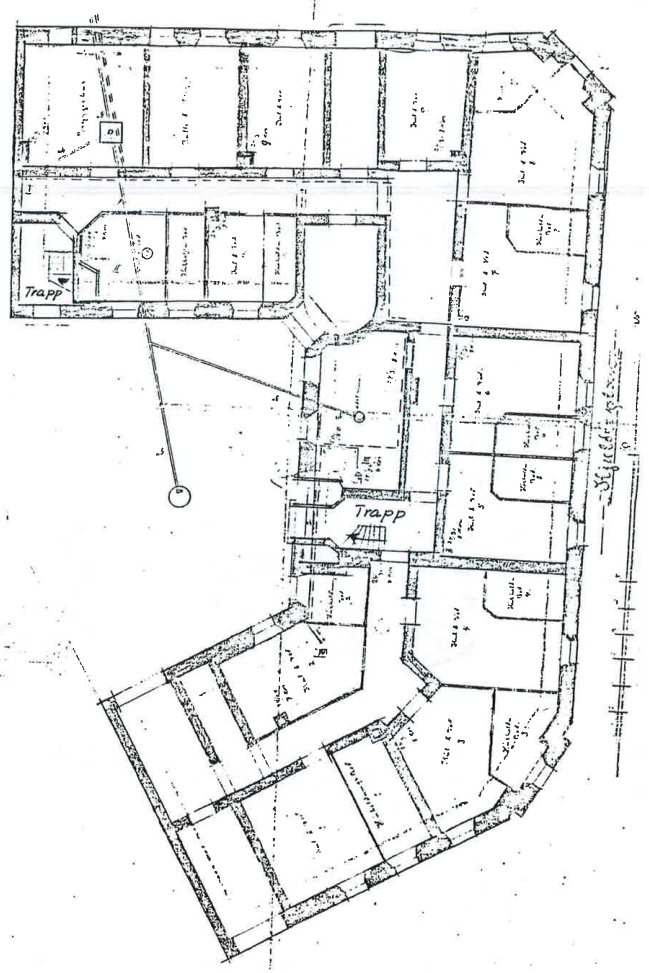
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
SEKSJONERING SIDE 1 AV 7



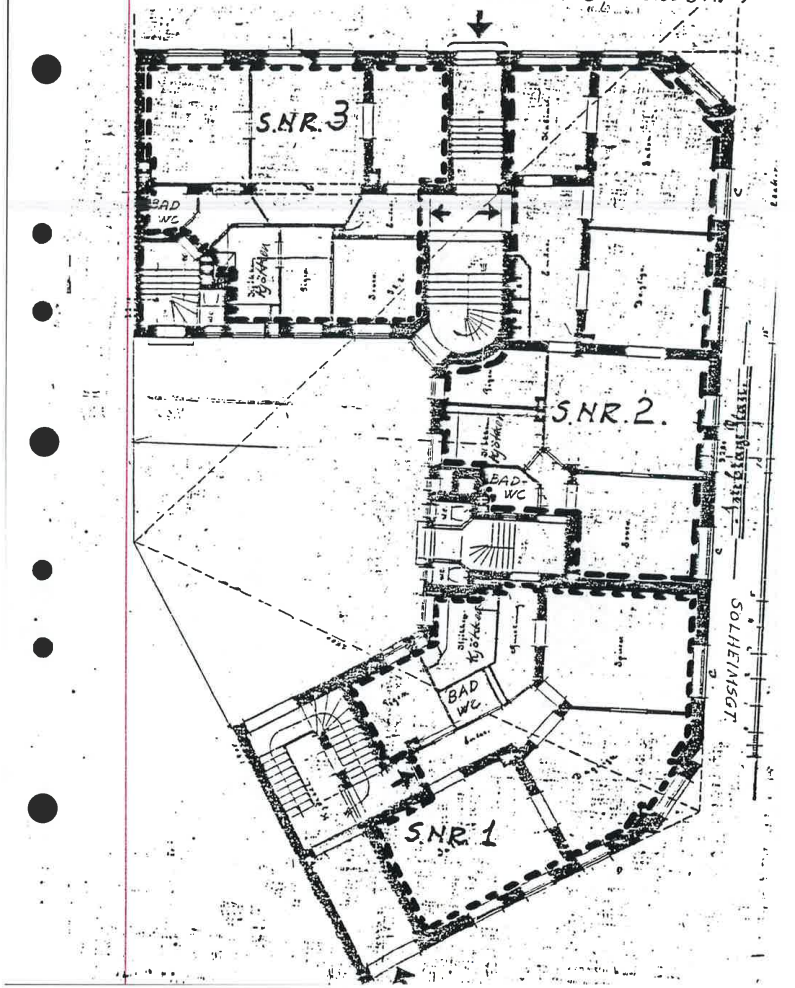
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
KJELLER MED BODER OG FELLESAREALER . SIDE 2 AV 7



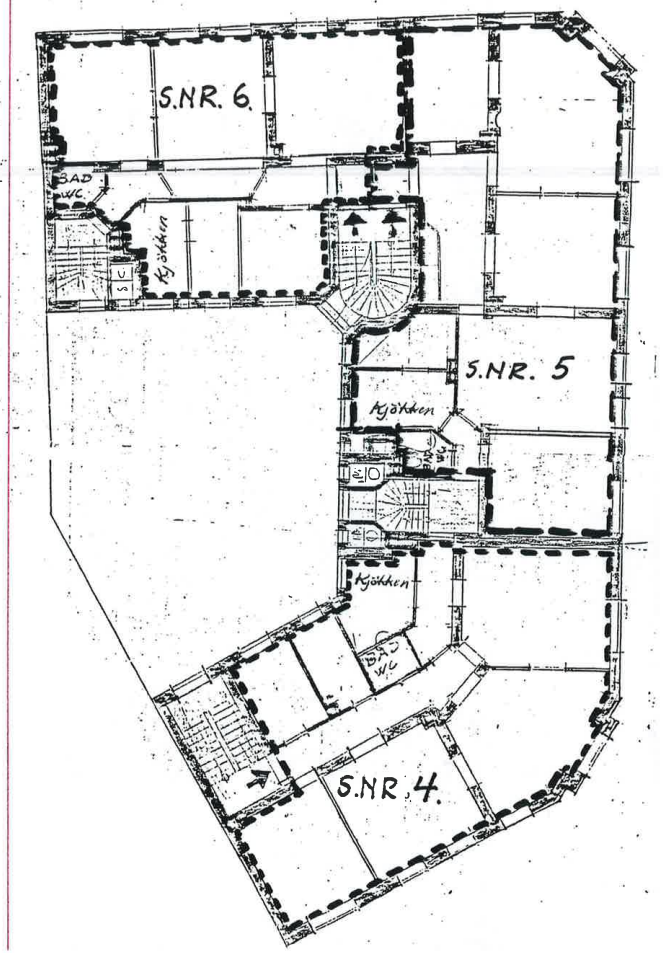
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
1. ETASJE MED SEKSJONENE 1-3 SIDE 3 AV 7



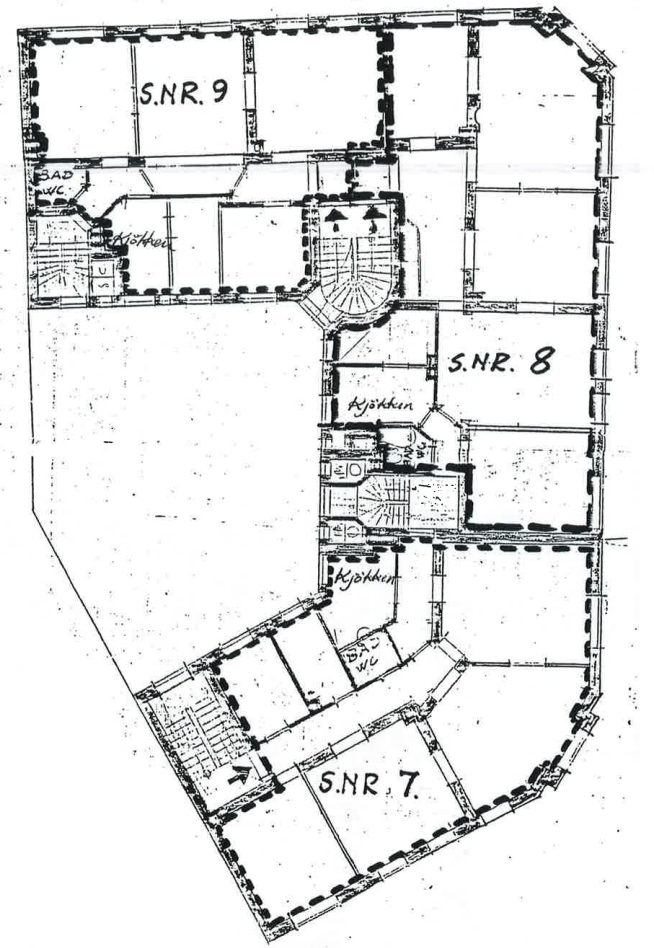
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
2. ETASJE MED SEKSJONENE 4-6, SIDE 4 AV 7



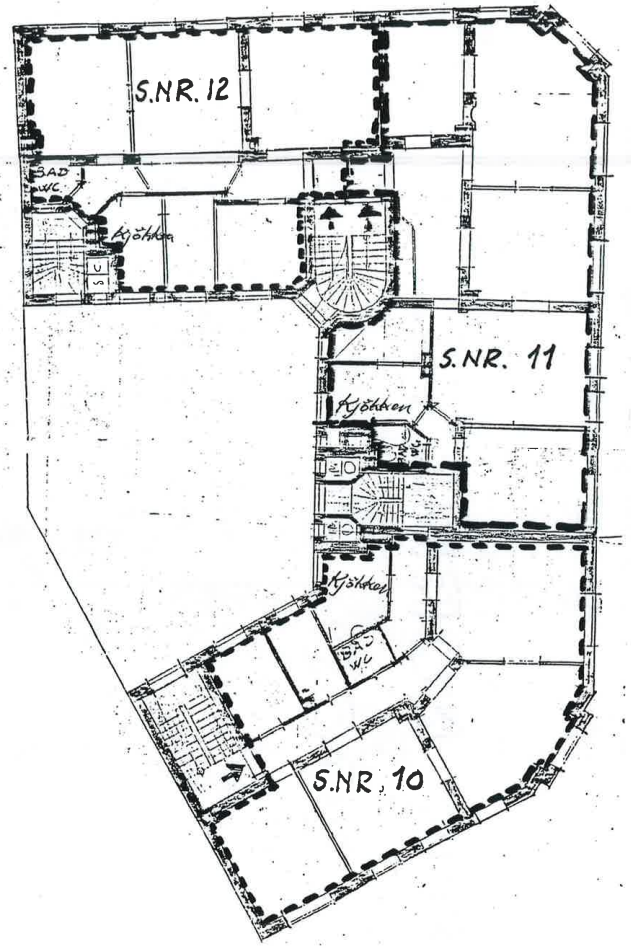
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
3. ETASJE MED SEKSJONENE 7-9, SIDE 5 AV 7



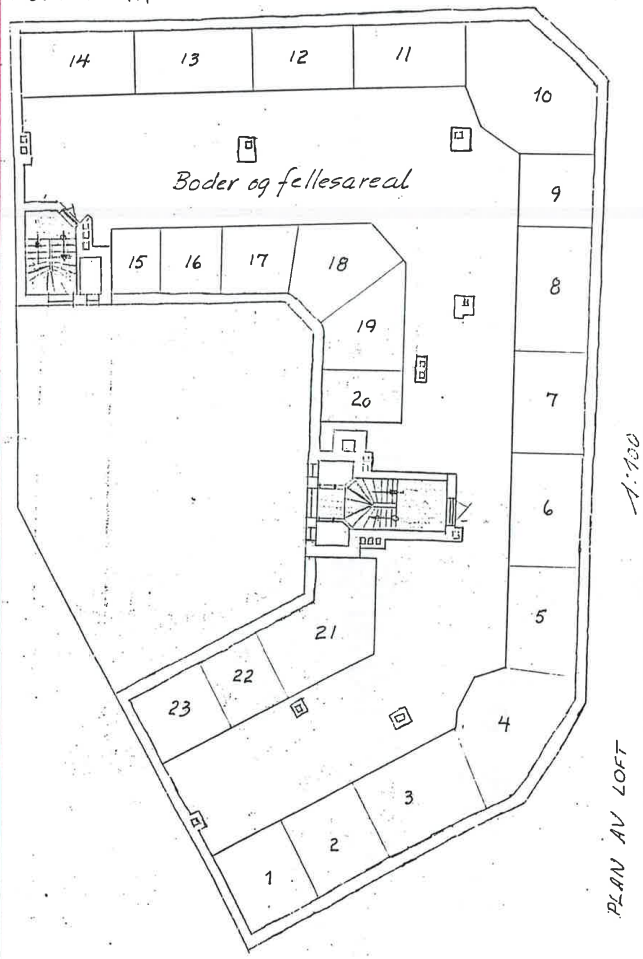
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
4. ETASJE MED SEKSJONENE 10-12, SIDE 6 AV 7



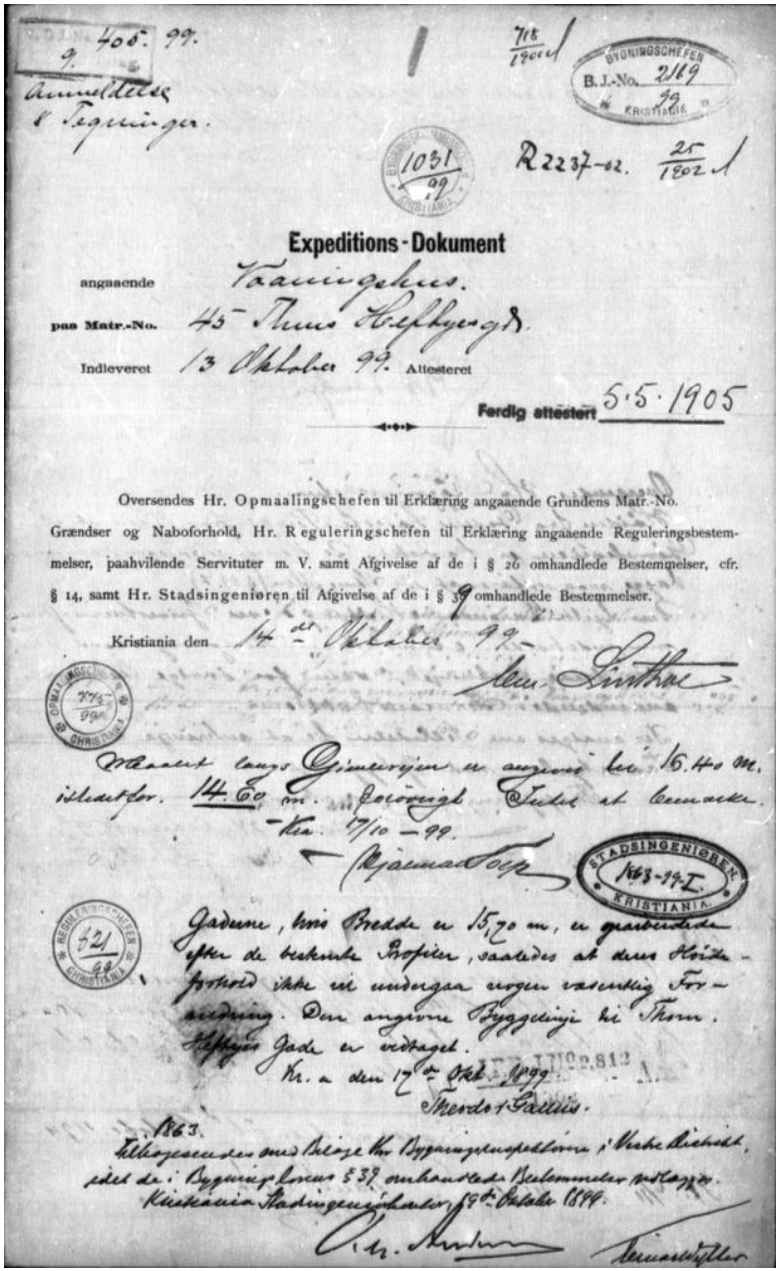
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/58676/105
Uthentet 2025-03-28 12:15

GNR. 212, BNR. 843, THOMAS HEFTYESGT. 45
LOFTSPLAN
side 7 av 7



1:100

PLAN AV LOFT



9. 405. 99.
Anmeldelses
& Tegninger.

718/1901

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 2169
99
KRISTIANIA

1031/99

R 2237-02. 25/1902

Expeditions-Dokument

angaaende Taaningsgaten.

paa Matr.-No. 45 Thune Hellhysegt.

Indleveret 13 Oktober 99. Attesteret

Ferdig attestert 5.5.1905

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 37 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 14de Oktober 99.

Jens Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 775/99 CHRISTIANIA

Maaalt langs Gjærevjen er angivne her 16.40 m. istedetfor. 14.60 m. Jeg vil bemærke. -ka. 17/10 -99.

Kjærnaa Sopp

STADSINGENIØREN 1463-99 I. KRISTIANIA

REGULERINGSCHEFEN 521/99 CHRISTIANIA

Gaderne, hvis Bredde er 15,70 m, er grandsede efter de tekniske Profiler, saaledes at deres Kloakforhold ikke vil undergaa nogen væsentlig Forandring. Den angivne Byggelinje i Thune Hellhysegs Gade er vedtaget.

Kr.a den 17de Okt. 1899.

Thorolf Fallis.

1863.

Tilbageleveres med Anmeldelse fra Byggningsinspektionen i Skade Kvarteret, idet de i Byggningsloven § 37 omhandlede Bestemmelser paalægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor 19de Oktober 1899.

C. H. Stenersen

Kontorskriver

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 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: 14-0236/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thomas Heftyes gate 45A 0267 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 843, snr 12 (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