

Thomas Heftyes gate 33A



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 33A



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Sjelden mulighet på Gimle/Frogner

Eksklusiv og herskapelig 5r på 179kvm - Heis, vestvendt balkong, parkering og peis - Nyoppusset 2025 - Vakre detaljer

Prisantydning	24 900 000,-
Omkostninger	623 850,-
Totalpris	25 523 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 993,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1910

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eksklusiv og herskapelig 5r eierseksjon m/etterspurt beliggenhet i et av Oslos vakreste strøk. Leiligheten ligger i byggets 2. etg m/heis og er på hele 179kvm. Vestvendt balkong m/gode solforhold og fast parkering i bakgård (tilrettelagt for el). Klassisk vedkamin og pipeløp.

- En perfekt kombinasjon av klassiske detaljer og høy standard etter oppussing i 2025. Det kan bl. a. nevnes tre nyoppussede bad, nytt kjøkken, ny fiskebensparkett m/gulvvarme (i de fleste gulv), oppgradert el-anlegg og nymalte overflater. Smakfulle designløsninger og en meget god planløsning.

- Høydepunkter:
- Stor og vakker eierseksjon
- Stukkatur, rosett og god takhøyde
- Eksklusiv adresse på Gimle/Frogner
- Høy standard etter oppussing i 2025
- Vestvendt balkong, heis og parkering
- Tre bad, tre soverom og store oppholdsrom

Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	4 kvm

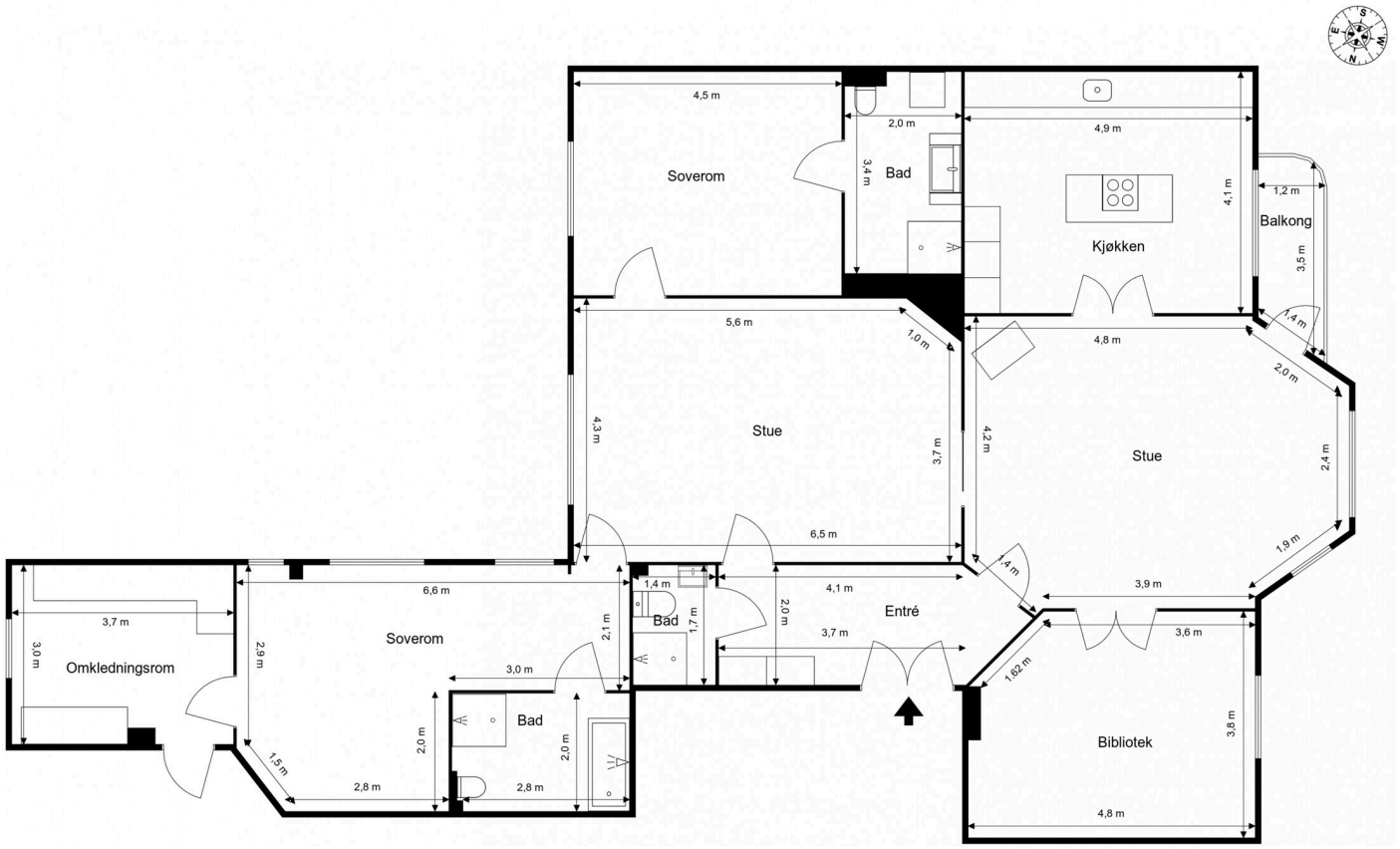
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 179 kvm. Entré, stue x2, kjøkken, bad x3, soverom x2, omkledningsrom, bibliotek.
Total BRA: 179 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

Thomas Heftyes gate 33A

2. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet


1910
R·B
R·BERGERSEN
































SAMSUNG
SAMSUNG



Informasjon

Thomas Heftyes gate 33A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0020/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thomas Heftyes gate 33A, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 833, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
O-Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
24 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
622 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
623 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
636 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 523 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 536 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 179 kvm. Entré, stue x2, kjøkken, bad x3, soverom x2, omkledningsrom, bibliotek.
Total BRA: 179 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: entré, to stuer, kjøkken, tre bad, to soverom, omkledningsrom og bibliotek/soverom tre. Flere ildsteder og vedkamin i original stil

Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon og garderobeskap med speilfronter.

Stue 1: Parkett med fiskebeinsmønster og fliser på gulv. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukkatur og rosett. Gulvvarme, peis og radiator. Balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 4 kvm.

Stue 2: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme og radiator.

Kjøkken: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme og radiator. Kvik-kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter, 20 mm tykk benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfiltervifte. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

Bad 1: Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme, rørfordelingsskap og stoppekraner. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Innmurt badekar med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med dusjhode. 100 cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Bad 2: Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme, rørfordelingsskap og stoppekraner. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 100 cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Soverom 1: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Sikringsskap.

Bad 3: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60 cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Omkledningsrom: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Radiator. Garderobeskap.

Bibliotek: Parkett med fiskebeinsmønster på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukkatur og rosett. Radiator.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Balkongen har noe riss/sprekker og mosevekst.
- Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som på grunn av dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres tørt treverk og malingsavskalling på vinduer. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det registreres innvendige dører med skjevt slag og løse vridere.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21 mm over en lengde på 528 cm (hele rommet) og 11 mm over 2 m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26 mm over en lengde på 498 cm (hele rommet) og 19 mm over 2 m.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
- Kjøkken: TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Vannledninger: TG2 settes grunnet alder på eldre kobberrør.
- Vannbåren varme: Deler av jernrør har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilering med åpning av vinduer i leiligheten. Elektrisk styrt avtrekk på badene.
- Våtrom: Bad: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dør med karmer og listverk er fuktutsatt fordi den er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er vedtektsfestet parkeringsplass til hver seksjon. Infrastruktur er lagt klar for el-billader.

Av sameiets fellesarealer disponerer seksjonene i underetasjen, 1., 2., 3., 4. og 5. etasje, til sammen 11 enheter, biloppstillingsplass på gårdsplass som på vedlagte skisse. Den 12. parkeringsplassen kan benyttes av den som har lengst botidsansiennitet som Sameier. Har vedkommende ikke behov for plassen går adgangen videre etter fallende ansiennitet. I tillegg til de 12 plassene, er det også plass for enda en (mindre) bil i perioder da vaktmesteren ikke har behov for å bruke denne plassen, for eksempel til å plassere snø. Når den er tilgjengelig for parkering, kan denne plassen benyttes av den seksjonen med ansiennitet som følger etter den Sameier som benytter plass nummer 12. Sameiere kan leie ut de faste plassene til hverandre (altså ikke plassene 12 og 13). Utleie ut av Sameiet er ikke tillatt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Fidens AS v/ Sebastian Sørlle

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt, med trekninger. Taket er et pyramidetak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, enkelt glass og 1+1 glass. Entrédører er brannklassifisert B-30

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er ingen begrensninger til utleie i vedtektene eller husordensreglene. Utleie skal godkjennes av styret.
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Energi og oppvarming

Energimerking
ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 993,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring, varmt vann, kabel-tv, kommunale avgifter, trappevask, forsikring, løpende vedlikehold og vaktmestertjenester.

Kostnader vedrørende heis fordeles en gang i året etter den etasjen man bor i. Sameiet har tinglyst sikkerhet opp til 20.000 kr pr. seksjon med prioritet etter 85% av seksjonens lånetakst. Panteretten har som formål å dekke inn for eventuelle ubetalte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 16 305,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 016 610,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 14 281 559,- pr. 2022
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

Sameiet har kollektiv avtale med Telia, Tv og strømming, styremail@telia.no

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thomas Heftyesgate 33, orgnr. 986084592

Om sameiet

Sameiet Thomas Heftyes gate 33 består av 11 boligseksjoner. Alle seksjonene disponerer en biloppstillingsplass hver.

Hva skjer i gården:
Det gjøres oppmerksom på at det er diskutert diverse oppgraderinger/oppussing/påkostninger i sameiet i et møte 25. juni 2024. Her er det blant annet aktuelt å sette opp felleskostnadene. Se protokoll vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet iht. info fra forretningsfører.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse, men alle erverv skal meldes til forretningsfører iht. vedtektenes §6.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning. IN-ordning eller fellesgjeld.

Sameiet har ingen fellesgjeld iht. info fra forretningsfører

Fellesformue

Kr 32 685,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten styrets samtykke, iht. husordensreglenes §6.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en skjermet og sentral beliggenhet på Gimle/Frogner med alle typer servicetilbud rett ved. En meget god beliggenhet for utnyttelse av det Oslo har å by på med gode kollektivforbindelser og rask adkomst med bil til hovedfartsårer som E18 og Ring 2. Området har et mangfold av restauranter, koselige kaféer, barer og eksklusive spesial- og delikatesseforretninger som du ikke finner noe annet sted i byen. Nærmeste dagligvarebutikk ligger rett rundt hjørnet.

Fra leiligheten er det gangavstand til Solli Plass, Majorstuen, Bogstadveien, Skøyen, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Frognerparken med sine vakre parkarealer, fotballbane og tennisbaner tar du deg til på ca. 5 minutter til fots. Ca. 20 minutters spasertur til idylliske Bygdøy med naturskjønne turområder.

Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplasser rett ved og tar deg i alle retninger. Trikk nr. 12 går fra Frognerveien til Majorstuen (T-bane) eller i retning Solli plass og videre til Aker brygge og sentrum. Trikk nr. 13 går fra Drammensveien. Kort vei til tog og Flytoget fra Nationaltheatret eller Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1910. 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.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan s-2255, datert 28.07.1977.

Eiendommen berøres av planforsalg for detaljregulering - Elisenbergløkken med midlertidig forbud mot tiltak. Saksnummer: 202114191

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/833/5:
22.02.1910 - Dokumentnr: 900679 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:833
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2024 - Dokumentnr: 2369049 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: O Eiendom AS
Org.nr: 920 673 333

Transport
Fra: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Til: O Eiendom AS
Org.nr: 920 673 333

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/2395764-1/200

26.04.1984 - Dokumentnr: 520339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/1745

07.08.1985 - Dokumentnr: 47405 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/1745

07.08.1985 - Dokumentnr: 47405 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/2195

06.03.1990 - Dokumentnr: 15372 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/2220

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mars 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 33A

Thomas Heftyes gate 33A

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	21 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	21 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	24 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	19 min 1.4 km

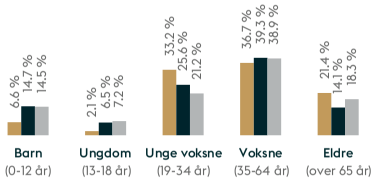
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	3 min 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.7 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	2 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	6 min 0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
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 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

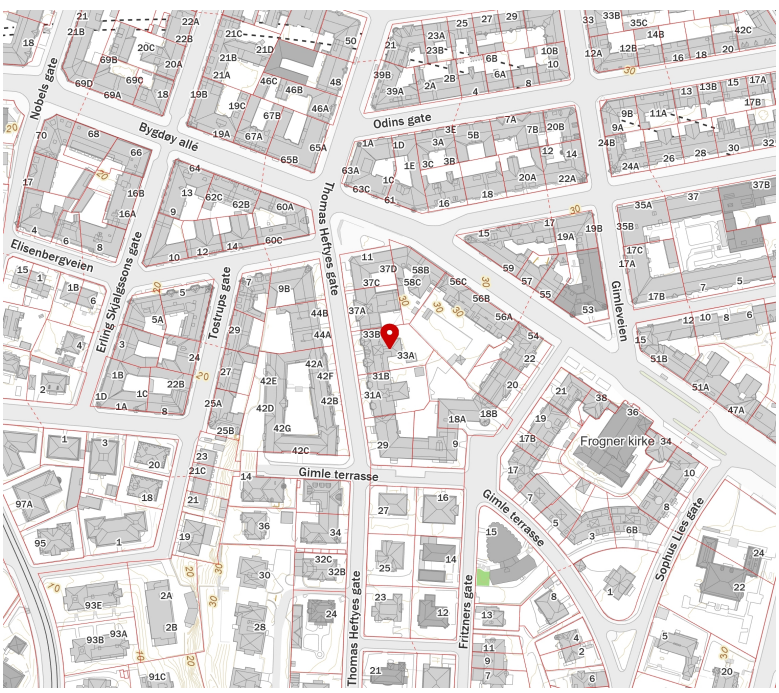
Sport

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Frogner stadion	15 min
SATS Solli plass	14 min
EVO Sjølyst	16 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

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

Thomas Heftyes gate 33A 0264 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1910
BRA: 191 m^2
BRA-i: 179 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	5	9	0	3

Supertakst
GNR: 212 BNR: 833 SNR: 5
Sebastian Sørlie
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Thomas Heftyes gate 33A
0264 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27724

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkongen har noe riss/sprekker og mosevekst.

Rekkverk er lavt (ca. 99cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss/sprekker og rengjøring av balkong anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres tørst treverk og malingsavskalling på vinduer.
Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det registreres Innvendige dører med skjevt slag og løse vridere.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og det registrerer riss/sprekker..

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 528cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26mm over en lengde på 498cm(hele rommet) og 19mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannrør er hovedsakleig skiftet i forbindelse med oppgradering av badene og kjøkken.
Det er kun deler av eldre kobberrør som går gjennom konstruksjonene som er av eldre dato.
TG-2 settes grunnet alder på eldre kobberrør.
Det er ikke behov for tiltak, men grunnet alder er det ingen garantier for at lekkasjer og skader kan oppstå.
Fordelerskap er plassert på badene ved soverommene med stoppekraner som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest.
Avrenning fra fordelerskapet på det ene badet er ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Utbedring av lekkasjesikring fra fordelerskap på det ene badet må påregnes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Deler av jernrør har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør etterses av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er naturlig ventilering med åpning av vinduer i leiligheten.
Elektrisk styrt avtrekk på badene.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.
Fore å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonen oppgraderes, men dette er ofte ikke mulig i eldre bygårder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Dør med karmer og listverk er fukt utsatt fordi den er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Tiltak er ikke nødvendig fordi selger har informert at dør og karmlister blir overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut før overtagelse.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg med automatsikringer er oppgradert i 2024/2025.
Sikringsskap er plassert på soverom.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er plassert i låst rom og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.2.2025	**28.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **O-Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**srs@ktaksering.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thomas Heftyes gate 33A, 0264 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**833**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1910** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt, med trekninger. Taket er et pyramidetak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, enkelt glass og 1+1 glass. Entrédører er brannklassifisert B-30.

Leiligheten er oppført over ett plan i en eldre klassisk bygård over 5 etasjer inkludert loft + kjeller. Bygården er utstyrt med callinganlegg og personheis med en kapasitet på 4 personer/ 320kilo. Leiligheten inneholder entré, 3 bad, bibliotek, omkledningsrom, 2 soverom, kjøkken og 2 stuer. Fra stue fører en balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 4kvm. Høyeste takhøyde måles i omkledningsrom til ca. 3,2m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,49m. Leiligheten har naturlig ventilering og varmes op av elektrisk gulvvarme, radiatorer på vannbåren varme og peis. Leiligheten gjennomgikk en overflateoppussing av gulv, vegger og himling, og oppgradering av 3 bad og kjøkken i 2024/2025 og fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen

fra byggeår med høy takhøyde, rosetter og strukatur er ivaretatt. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra byggeår, og enkelte utbedringer og vedlikehold er mer normalt enn ved nyere boliger bygget etter dagens forskrifter. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024/2025.	Overflateoppussing og oppgradering av våtrommene, kjøkken, innvendige vann- og avløpsrør og elektrisk anlegg.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	179	179	0	0	4
Kjeller	12	0	12	0	0
Totalt m²	**191**	**179**	**12**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	179	179	0	Entré, stue x2, kjøkken, bad x3, soverom x2, omkledningsrom, bibliotek.	
Totalt m²	**179**	**179**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Bod 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 boden tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong i betong på ca. 4kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har noe riss/sprekker og mosevekst.

Rekkverk er lavt (ca. 99cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss/sprekker og rengjøring av balkong anbefales.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 1+1 og 2-lags glass. Balkongdør med trekarm, treramme og enkelt glass. Entrédører med brannklasse B30. Innvendige dører er profilerte og malte dører (noen nyere, men hovedsakelig original dører)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer mot bakgård ble byttet i ca. 1995. Noen innvendige dører ble etablert i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres tørst treverk og malingsavskalling på vinduer.
Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det registreres Innvendige dører med skjevt slag og løse vridere.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og det registrerer riss/sprekker..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 21mm over en lengde på 528cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 26mm over en lengde på 498cm(hele rommet) og 19mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kvik-kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter, 20mm tykk benkeplate i kompositt med underliimt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kulfiltervifte. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggetegninger er etterspurt, men ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i leiligheten ble oppgradert i 2024/25. Det er informert om rørfornying i 2016/2017	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Innvendige vannrør er hovedsakleig skiftet i forbindelse med oppgradering av badene og kjøkken.
Det er kun deler av eldre kobberrør som går gjennom konstruksjonene som er av eldre dato.
TG-2 settes grunnet alder på eldre kobberrør.
Det er ikke behov for tiltak, men grunnet alder er det ingen garantier for at lekkasjer og skader kan oppstå.
Fordelerskap er plassert på badene ved soverommene med stoppekraner som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest.
Avrenning fra fordelerskapet på det ene badet er ikke påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av lekkasjesikring fra fordelerskap på det ene badet må påregnes.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert på soverom.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg med automatsikringer er oppgradert i 2024/2025.
Sikringsskap er plassert på soverom.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Deler av jernrør har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør etterses av fagmann.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er plassert i låst rom og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det er naturlig ventilering med åpning av vinduer i leiligheten.
Elektrisk styrt avtrekk på badene.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.
Fore å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonen oppgraderes, men dette er ofte ikke mulig i eldre bygårder.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk under badekar.



Sluk i dusjsonen på bad med badekar

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dør med karmer og listverk er fukt utsatt fordi den er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Tiltak er ikke nødvendig fordi selger har informert at dør og karmlister blir overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut før overtagelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhodet (håndholdt og regnfall). Innmurt badekar med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med dusjhode. 100cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

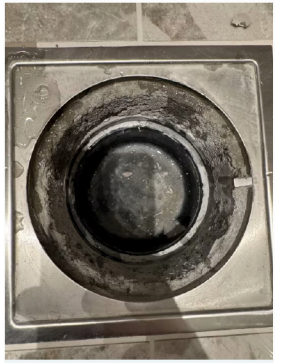
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet har enda ikke vært i bruk, samt at det er fremlagt dokumentasjon. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.15 Våtrom: Bad med vaskemaskin



Sluk på bad med vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres mindre avvik på malte overflater, men ingen avvik med behov for tiltak slik den fremstår på befaringstidspunktet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Tettesjikt fremstår tilfredsstillende ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhodet (håndholdt og regnfall). 100cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet enda ikke har vært i bruk, samt at det er fremlagt dokumentasjon.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.16 Våtrom: Lite bad i entré



Sluk på lite bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Tettesjikt fremstår tilfredsstillende ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, elektrisk styrt mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhodet (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet enda ikke har vært i bruk, samt at det er fremlagt dokumentasjon. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Stian Flaskerud	9578-5998-4-964289	2025-02-28 13:36:41

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0020/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 33A, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
O-Eiendom AS v/ Stian Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Patricks rørservice AS, Protan AS O-Eiendomsutvikling AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS Nye memebraner

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O-Eiendomsutvikling AS, V-El installasjon AS, Patricks rørservice AS.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V-El installasjon AS Byttet kabler, sikringsskap, nye varme folie, varmekabler etc

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker, igjennom styret

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Patricks rørservice AS Nytt rør i rør system, nye sluk etc

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Foretatt noe avretting

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0020/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Haugen, Stian Flaskerud

Dato
2025-02-28

Identifikasjon

bankID Haugen, Stian Flaskerud

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

Innkalling til årsmøte
i
Sameiet Thomas Heftyes gate 33

Mandag 24. juni 2024 klokken 18.00
(hos Morten og Trond)

Til behandling foreligger:

1) **Konstituering med valg av møteleder, referent og protokollvitne.**

2) **Godkjennelse av stemmeberettigede.**

3) **Godkjennelse av møteinnkallingen.**

4) **Årsregnskap for 2023.**

5) **Valg til styret.**

6) **Saker til behandling.**

A) Saker som allerede har vært behandlet av årsmøtet.

Protokollen fra fjorårets årsmøte vedlegges. Ikke minst på grunn av sykdom har ikke sakene blitt fulgt opp som de burde.

Dette gjelder:

a) Vaktmester.
b) Jordvarme eller annen type for oppvarming.
c) Oppussing av oppgangen.
d) Oppussing/maling av fasaden.
e) Adkomst fra innkjøringen.
f) Felleskostnader.

Det foreslås at årsmøtet vedtar en klar prioritering og fatter beslutning om en konkret plan for oppfølgning.

B) Ny sak.
Vi har hatt en lekkasjesak – lekkasje utenfra på balkong - der forsikringsselskapet har nektet dekning. Den enkelte sameier har her et ansvar.

Seksjonseier som ikke kan møte kan gi fullmakt.

Etter det formelle møtet blir det som vanlig selskapelig samvær med ost og vin.

Oslo, 15. juni 2024

Styret

Sameiet Thomas Heftyesgate 33

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 014 118	973 500	929 274
Andre inntekter	2	144 106	31 000	131 026
Sum inntekter		**1 158 224**	**1 004 500**	**1 060 300**
Kostnader:				
Driftskostnader	3	770 592	722 400	721 171
Vedlikeholdskostnader	4	91 561	157 000	303 379
Honorarer	5	53 120	52 800	50 271
Forsikringer	6	144 687	157 400	150 527
Andre kostnader	7	5 178	10 800	8 198
Sum kostnader		**1 065 138**	**1 100 400**	**1 233 546**
Driftsresultat		**93 086**	**-95 900**	**-173 246**
Finansinntekter	8	3 640	11 000	12 918
Sum finansinnt.- og kostnader		**3 640**	**11 000**	**12 918**
Resultat		**96 726**	**-84 900**	**-160 329**

Sameiet Thomas Heftyesgate 33

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	147
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	154 349	139 545
Bank	10	192 736	136 493
Sum omløpsmidler		**347 085**	**276 185**
Sum eiendeler		**347 085**	**276 185**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		185 290	88 564
Sum egenkapital	**11**	**185 290**	**88 564**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		93 066	89 221
Forskuddsbetalte felleskostnader		989	10 730
Annen kortsiktig gjeld	12	67 741	87 670
Sum kortsiktig gjeld		**161 795**	**187 621**
Sum gjeld og egenkapital		**347 085**	**276 185**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		347 085	276 185
Kortsiktig gjeld		161 795	187 621
Sum Arbeidskapital		**185 290**	**88 564**

Oslo, 28.05.2020
I styret for Sameiet Thomas Heftyesgate 33

Trond Vernegg/s/ Styreleder	Knut Schage/s/ Styremedlem	Susanne Knoch Holm/s/ Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Strøm el.app. i kjelleren	33 004
Ref. heiskostnader	1 100
Kapitalinnkalling	110 002
Sum andre inntekter	**144 106**

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	167 317
Vaktmestertjeneste	70 838
Strøm/nettleie	408 520
Renhold	72 870
Tv, bredbånd	51 048
Sum driftskostnader	**770 592**

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	14 083
Skadedyrkontroll	21 072
Vedlikehold uteanlegg	3 394
Vedlikehold heis	37 407
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 355
Vedlikehold brannvernanlegg	8 250
Sum vedlikeholdskostnader	**91 561**

Note 5 Honorarer

Forretningsførsel	49 320
Andre honorar	3 800
Sum honorarer	**53 120**

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	144 687
Sum forsikring	**144 687**

Note 7 Andre kostnader

Årsmøte	1 665
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	2 313
Sum andre kostnader	**5 178**

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	557
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	3 083
Sum finansinntekter	**3 640**

Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring Gjensidige 1 halvår 24.	68 526
Forsikring Norsk Hussopp jan-april 24.	7 460
Tv/bredbånd 2024	53 823
Heisservice 2024	24 540
Sum periodiserte og forskuddsbetale kostnader	**154 349**

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	192 736
Sum bankinnskudd	**192 736**

Note 11 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	88 564	96 726	185 290
Sum egenkapital	**88 564**	**96 726**	**185 290**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Strøm des. avs.	67 741
Sum annen kortsiktig gjeld	**67 741**

Sameiet Thomas Heftyesgate 33

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 145 800	1 014 118	973 500	929 274
Andre inntekter	34 100	144 106	31 000	131 026
Sum inntekter	**1 179 900**	**1 158 224**	**1 004 500**	**1 060 300**
Kostnader:				
Driftskostnader	781 800	770 592	722 400	721 171
Vedlikeholdskostnader	159 000	91 561	157 000	303 379
Honorarer	55 100	53 120	52 800	50 271
Forsikringer	159 200	144 687	157 400	150 527
Andre kostnader	6 000	5 178	10 800	8 198
Sum kostnader	**1 161 100**	**1 065 138**	**1 100 400**	**1 233 546**
Driftsresultat	**18 800**	**93 086**	**-95 900**	**-173 246**
Finansinntekter	3 000	3 640	11 000	12 918
Sum finansinnt.- og kostnader	**3 000**	**3 640**	**11 000**	**12 918**
Resultat	**21 800**	**96 726**	**-84 900**	**-160 329**

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.01.25
Vår ref.: 4166 / 5

Boligopplysninger

Seksjon	5	**Bolignr**	
Boligselskap	4166 Sameiet Thomas Heftyesgate 33	**Etasje**	1.etg
Adresse	Thomas Heftyes gate 33 A, 0264 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	O-eiendom As	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 15.01.25: kr 8 993,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Felleskostnader	8 993	8 993	8 993	8 993	8 993	8 993

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4166 Sameiet Thomas Heftyesgate 33 (orgnr. 986084592)
Antall enheter	11
Styrets e-post	
Styreleder	Trond Vernegg (98294598)
Forsikring	Norsk Hussopp Forsikring, Gjensidige / Sodeberg & partner AS (Polise 3992653 Hussopp / 57568615 bygning)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	212/833
Forkjøpsrett	ingen
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Skattemelding 2023

Andel renteinntekter	343,00
Andel rentekostnader	0,00
Andel formue	32 685,00
Andel gjeld	15 143,00

Merknader

Dokumenter som medfølger Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023 protokoll 2024. Vedtekter og husordensregler.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Se vedtektene § 2

Sameiet har ikke lån

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 5

Kostnader vedrørende heis fordeles en gang i året etter den etasjen man bor i.

Sameiet har kollektiv avtale med Telia, Tv og strømming, styremail@telia.no

Referat fra årsmøte I Sameiet Thomas Heftyesgt. 33.

Avholdt mandag, 24. juni 2024, hos Morten Fagerli og Trond Vernegg.

Til stede: Trond Vernegg, Morten Fagerli, Per Vaglum, Vibeke Jøtun Trøften, Jon-Erik Jøtun Trøften, Leiv L. Nergaard, Egil Myklebust, Susanne Knoch Holm, Eric Arthur, Ragnfrid Stokke, Inge Sørensen, Knut Schage, Catharina Svensson Schage.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering med valg av møteleder, referent og protokollvitne.**

Trond Vernegg ble valgt til møteleder.

Leiv L. Nergaard ble valgt som referent og Egil Myklebust som protokollvitne.

2. **Godkjennelse av stemmeberettigede.**

Alle 11 seksjoner var representert, herav seksjon 4 ved fullmakt fra Nina Korbu og Clement Endresen til Leiv L. Nergaard.

Alle ble godkjent.

3. **Godkjennelse av møteinnkallingen.**

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

4. **Årsregnskap 2023.**

Overskuddet for året var kr. 96 726, som skyltes ekstra innkalling av kapital fra sameierne med kr. 110 002.

Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

5. **Valg til Styret.**

Styret, Trond Vernegg, Susanne Koch Holm og Knut Schage, inklusive Trond Vernegg som styreleder, ble gjenvalgt.

Vibeke Jøtun Trøften, på vegne av Merethe Jøtuns dødsbo, ble valgt til varamedlem.

6. **Saker til behandling.**

A. Saker som også ble behandlet på forrige årsmøte.
   a. Vaktmester
   b. Jordvarme eller annen type for oppvarming
   c. Oppussing av oppgangen

   d. Oppussing/maling av fasaden
   e. Adkomst fra innkjøringen
   f. Felleskostnader

B. Ny sak: Lekkasje utenfra via balkong.

Årsmøtet diskuterte alle sakene enkeltvis og som helhet. Generelt ble det påpekt at selv om flere store investeringer er gjort de siste 15+ årene, gjenstår flere helt nødvendige opprustninger som er viktige for verdien av den enkelte seksjon.

Flere av behovene vil kreve betydelige kostnader. Det er naturlig å vurdere inndekningen pr. prosjekt.

Det ble fattet følgende **vedtak**:

A.a. Vaktmester: Styret skal vurdere kostnader og kvalitet knyttet til dagens ordning med erfaringer fra andre sameier. Dersom Styret finner grunnlag for det, vil man innhente konkurrerende anbud på vaktmestertjenestene.

A.b. Jordvarme eller annen type for oppvarming: Styret, ved Knut Schage, vurderer alternative løsninger, herunder mulige støtteordninger. De mest aktuelle fremstår nå som jordvarme eller elektrokjele (eventuelt med vannakkumulator). Bioolje er lagt bort pga. setningsrisiko i oljetank. Dersom fjernvarme kan være en mulighet, vil dette også vurderes.

Det innkalles til ekstraordinært sameiermøte til høsten for å behandle saken.

A.c. Oppussing av oppgangen: Behovet her vurderes ikke som det høyest prioriterte. En særlig problemstilling knyttes til selve inngangspartiet og gatedøren, som må sees i sammenheng også med oppussing av fasaden.

A.d. Oppussing av fasaden: Behovet både på gatesiden og mot bakgården fremstår som påtrengende. Styret vil vurdere løsninger, inklusive innhente erfaringer som tvilling-gården, nr. 31, har gjort da man der gjennomførte oppussing av fasaden mot gaten.

Et ekstraordinært sameiermøte til høsten bør også vurdere denne saken og prioritere mellom sakene A.b. og A.d.

A.e. Adkomst fra innkjøringen: Knut Schage har fått gjennomført en vurdering som konkluderer med at det er mulig for en mindre rullestol å få adgang til leilighetene ved å benytte nåværende inngang til boden tilhørende sokkelseksjonen, åpne mot kjelleren gjennom å redusere boden tilhørende R. Stokke med ca. 10 cm (som RS har gitt tilsagn til) og erstatte boden til

sokkelleiligheten annet sted i kjelleren, f.eks. ved å redusere omfanget av vaskerommet.

Styret fikk fullmakt til å gjennomføre slikt prosjekt, inklusive å utarbeide de nødvendige avtaler med direkte berørte sameiere, innenfor en kostnadsramme på kr. 50 000.

A.f. Felleskostnader: Nåværende løpende inntekter er sannsynligvis for lavt. Styret vil gå igjennom alle større kostnader for vurdering om noe kan gjøres.

Nivå for ønskelig inndekning av felleskostnader, besluttes av det ekstraordinære sameiermøtet til høsten.

B. Vanninntrenging utenfra: Hver enkelt sameier må undersøke egen balkong for slik risiko som kan være svært skadelig, og som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Denne problemstillingen vil ellers være en del av prosjekt A.d. oppussing av fasader.

Andre saker som ble reist:

a. Ledige parkeringsplasser: Kan eller bør disse disponeres? Leiv L. Nergaard vil sende tidligere årsmøtes vedtak om regelverk på området til styret. Styret vil deretter vurdere saken.
b. Carporten kan trenge vedlikehold. Denne eies av tre av sameierne. Styret bør vurdere status sammen med berørte sameiere.
c. Takflater begynner å skalle av. Styret bør vurdere mulige tiltak.

Alle vedtak var enstemmige.

Oslo, 25. juni 2024

Leiv L. Nergaard

Egil Myklebust

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET THS. HEFTYESGATE 33

Vedtatt i sameiermøte den, 27.04.99
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Korrigert på årsmøtet 28.02.08.

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er Sameiet Thomas Heftyesgate 33 og består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 20.07.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.212 bnr. 833 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Av sameiets fellesarealer disponerer seksjonene i underetasjen, 1. , 2., 3., 4. og 5. etasje, til sammen 11 enheter, biloppstillingsplass på gårdsplass som på vedlagte skisse. Den 12. parkeringsplassen kan benyttes av den som har lengst botidsansiennitet som Sameier. Har vedkommende ikke behov for plassen går adgangen videre etter fallende ansiennitet. I tillegg til de 12 plassene, er det også plass for enda en (mindre) bil i perioder da vaktmesteren ikke har behov for å bruke denne plassen, for eksempel til å plasserer snø. Når den er tilgjengelig for parkering, kan denne plassen benyttes av den seksjonen med ansiennitet som følger etter den Sameier som benytter plass nummer 12. Sameiere kan leie ut de faste plassene til hverandre (altså ikke plassene 12 og 13). Utleie ut av Sameiet er ikke tillatt.

Bodene i kjelleren disponeres av Sameiets 11 seksjoner etter den plan som er vedlagt disse vedtektene. Tilsvarende gjelder for loftsbodene. Seksjonene 1, 10 og 11 disponerer ikke loftsboder.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter for sameiets heis fordeles på sameierne etter vedtatt fordelingsbrøk.

§ 3
FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg er det tinglyst panterett med kr 20.000 i hver seksjon med prioritet etter 85 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet plikter å benytte kun autorisert installatør ved arbeid på elektrisk anlegg og røropplegg i sine respektive bruksenheter.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret kan ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

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

§ 10
SAMEIERMØTET.

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av da avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13
OM SAMEIERMØTET.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon èn stemme. Sameierne ha rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

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

§ 17
FRAVIKELSE

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

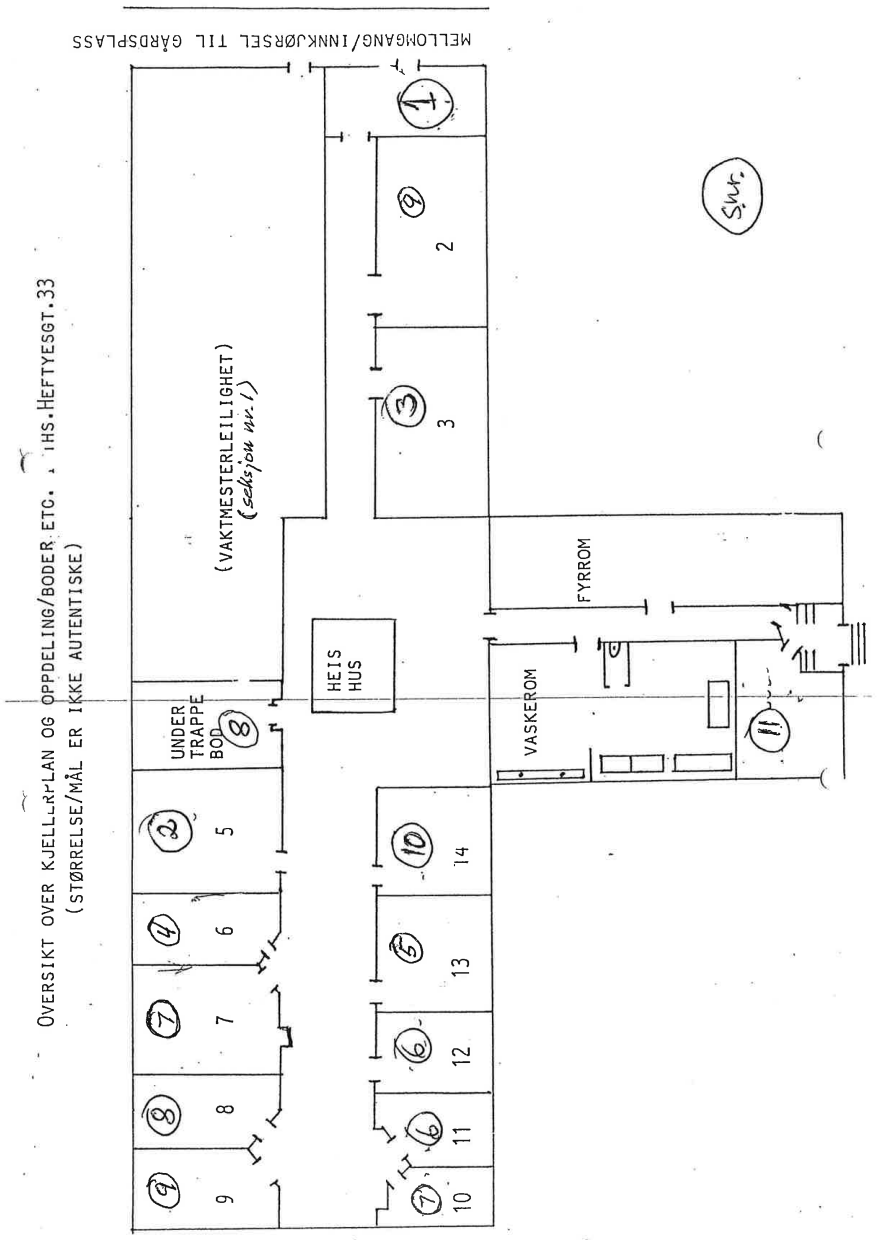
§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

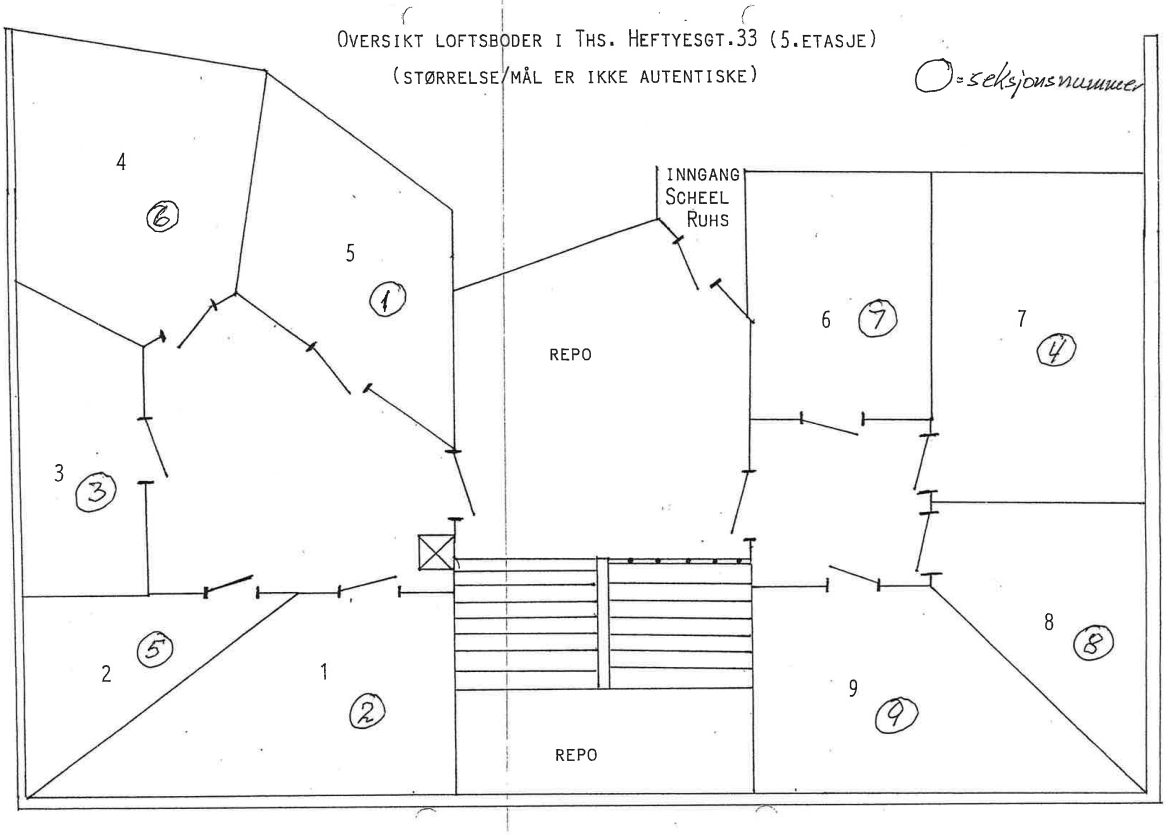
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

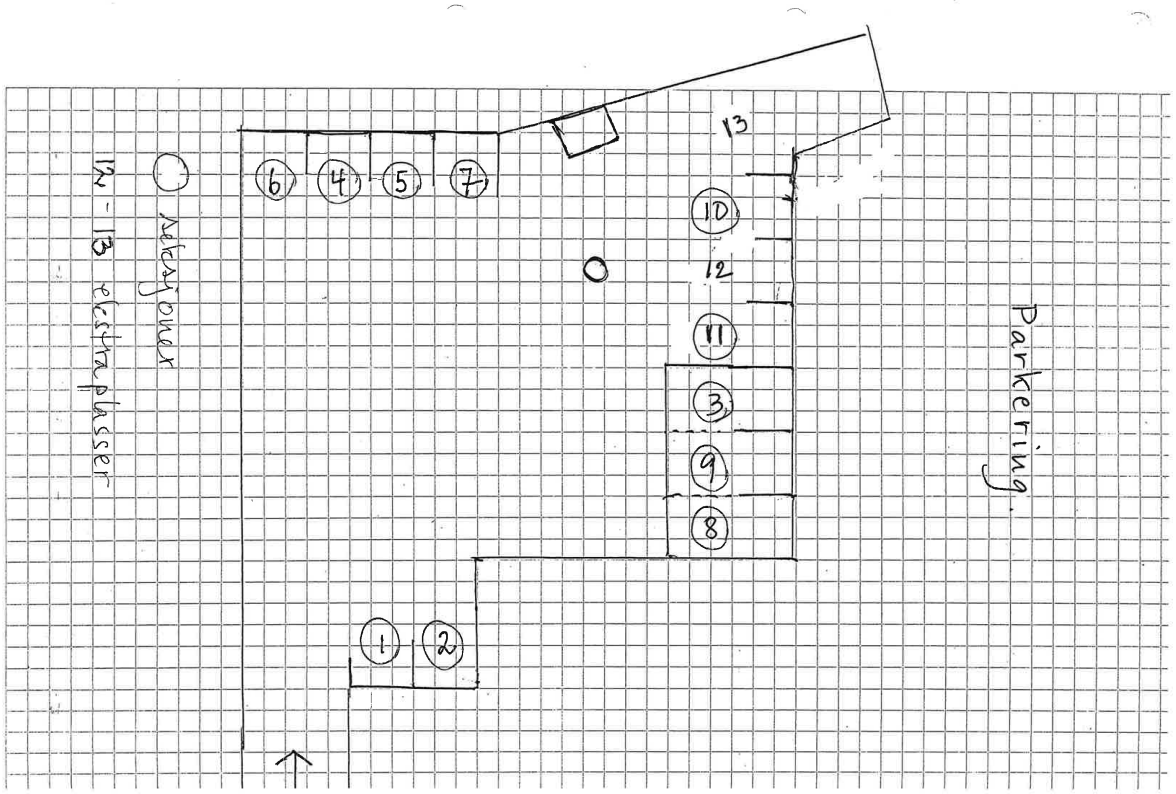


OVERSIKT LOFTSBODER I THS. HEFTYESGT.33 (5.ETASJE)

(STØRRELSE/MÅL ER IKKE AUTENTISKE)

○=seksjonsnummer





Husordensregler for Th. Heftyesgt. 33

1. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappereposer, felles kjeller- og loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende den enkelte beboer såsom sykler, ski m.m. Egne boder skal benyttes. Barnevogner stilles bak heishus. Sykler på anvist plass i bakgård, eller i kjeller.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og fellesrom er forbudt. Avfall skal legges i søppelbeholderne. Større gjenstander som skal kastes skal kjøres bort.

3. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Lys i kjeller skal slukkes.

4. Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og loftsrom.

5. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke. Avslag kan ankes til sameiermøtet.

6. Musikk, radio, dans o.l. skal ikke genere naboene og skal neddempes etter kl. 23:00. Ved spesielle anledninger skal naboene varsles minst to dager i forveien. Det skal være stille i gården mellom kl. 23:00 og 07:00. Forøvrig gjelder støyforskrifter for Oslo kommune, som begrenser håndverksarbeide til 07:00-18:00. Det skal ikke foretas støyende arbeid i helgene.

7. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

8. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Man er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av fremleietagere eller andre som man har gitt adgang til leiligheten. (Jfr. Husleielovens paragrafer 20 og 21).

Gjennomgått og revidert i sameiermøte 20/4-2005.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredn. dusj og w.c. i 2.etg.
Arbeidets art

Adresse: **Thomas Heftyesgt.33**	Matr.nr.	J.nr. **83/1680**

Byggherre

Hans Tjønn,
Sommerrogt.17

OSLO 2

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato 3.august 1964.

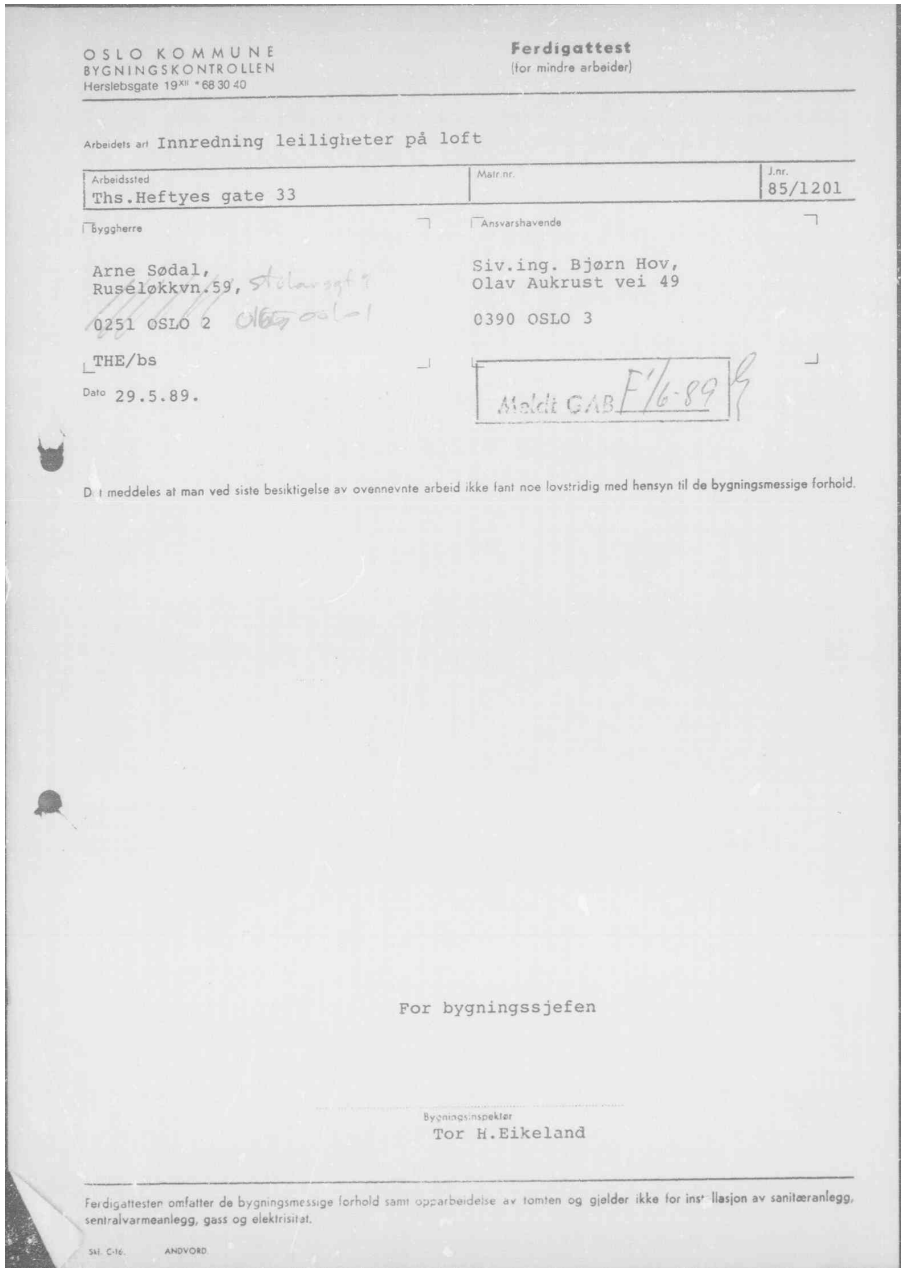
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Mælr.nr.	J.nr.
Ths.Heftyes gate 33		85/1201

Byggherre

Arne Sødal,
Ruseløkkvn.59, Stolavsgt 9
0251 OSLO 2 0165 oslo 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Bjørn Hov,
Olav Aukrust vei 49
0390 OSLO 3

THE/bs

Dato 29.5.89.

Meldt GAB F'6-89

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

Skl. C16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innredning leiligheter på loft				JOUR.NR.	85/101201
ADRESSE	Thomas Heftyes gate 33				GNR./BNR.	212/0833
BYGGHERRE	Arne Sødal				BYGN.ENH.NR	80506309
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATT.
		29.03.85	10.01.86	14.11.86	27.08.87	29.05.89

Etter at saken er ferdigattestert kommer "melding" om ulovlig mer-arbeid. Ved nærmere undersøkelser synes dette ikke å være tilfelle. I brev av 20.08.91 merket med jnr. 89/4396-M vises imidlertid til kontroll 14.08.91 da man oppdaget div. mangler;
- rekkverk på takterrassen
- rømn.vei fra takterrassen
- badegolv

Det ble gitt 3 ukers frist for utbedring.

Deretter er det ikke mer i saken.

Ved kontroll viser det seg at sak 89/4396 gjelder utv. av hems. Dermed gjelder de angitte manglene den saken.

Aktuell sak er ferdigattestert og sendes arkiv.

26.02.93

Jan Otto Strøm

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT	KONTROLL	KONTROLL.	BESIKTIG.
	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES			29.05.89	(BS)
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST				
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			26.02.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rede Arkitekter AS
Markveien 11
0554 OSLO

Dato: 28.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201213390-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 33 A OG B	Eiendom:	212/833/0/0
Tiltakshaver:	Catharina og Knut Schage	Adresse:	Sollerudveien 15, 0283 OSLO
Søker:	Rede Arkitekter AS	Adresse:	Markveien 11, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THOMAS HEFTYES GATE 33 A OG B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.02.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

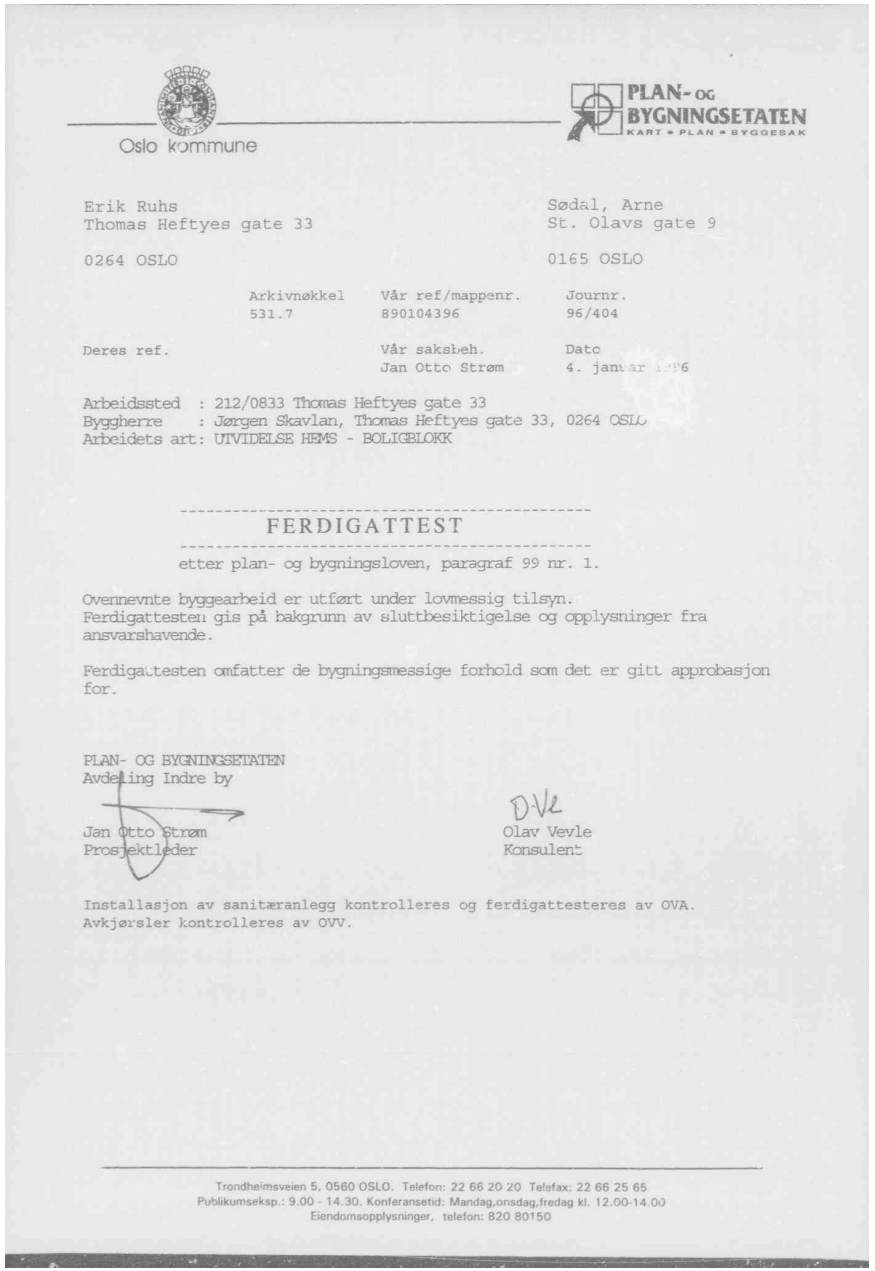
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Catharina og Knut Schage, Sollerudveien 15, 0283 OSLO, knu-sc@online.no



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Erik Ruhs
Thomas Heftyes gate 33

0264 OSLO

Sødal, Arne
St. Olavs gate 9

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104396	96/404

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	4. januar 1996

Arbeidssted : 212/0833 Thomas Heftyes gate 33
Byggherre : Jørgen Skavlan, Thomas Heftyes gate 33, 0264 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE HEMS - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

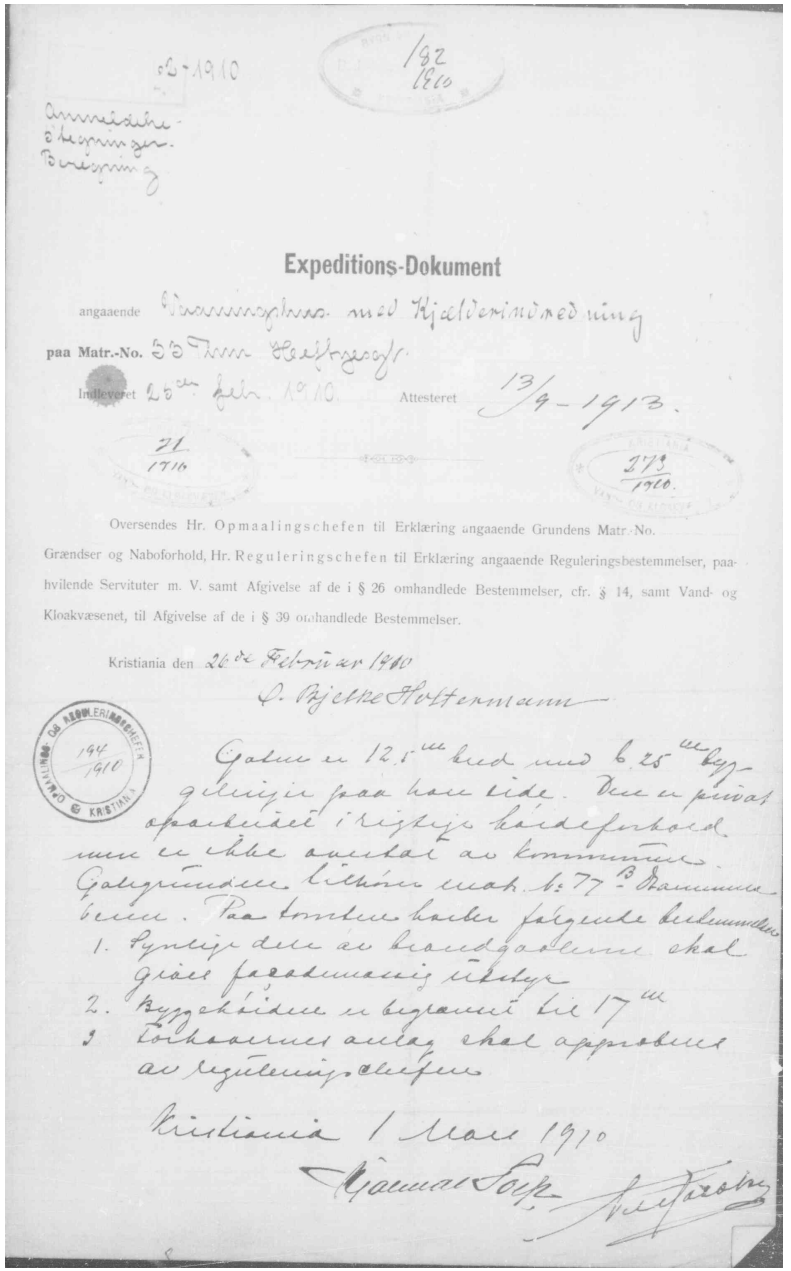
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

OVe

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



02-1910

192
1910

Anmeldte
Erklæringer.
Besigtning

Expeditions-Dokument

angaaende Murmurpahus med Kjælderindredning

paa Matr.-No. 53 Trm. Hellerngaarl.

Indleveret 20de Febr. 1910 Attesteret 13/4-1910.

71
1910

373
1910.

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 Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26de Februar 1910

L. Bjelke Hoffermann

194
1910

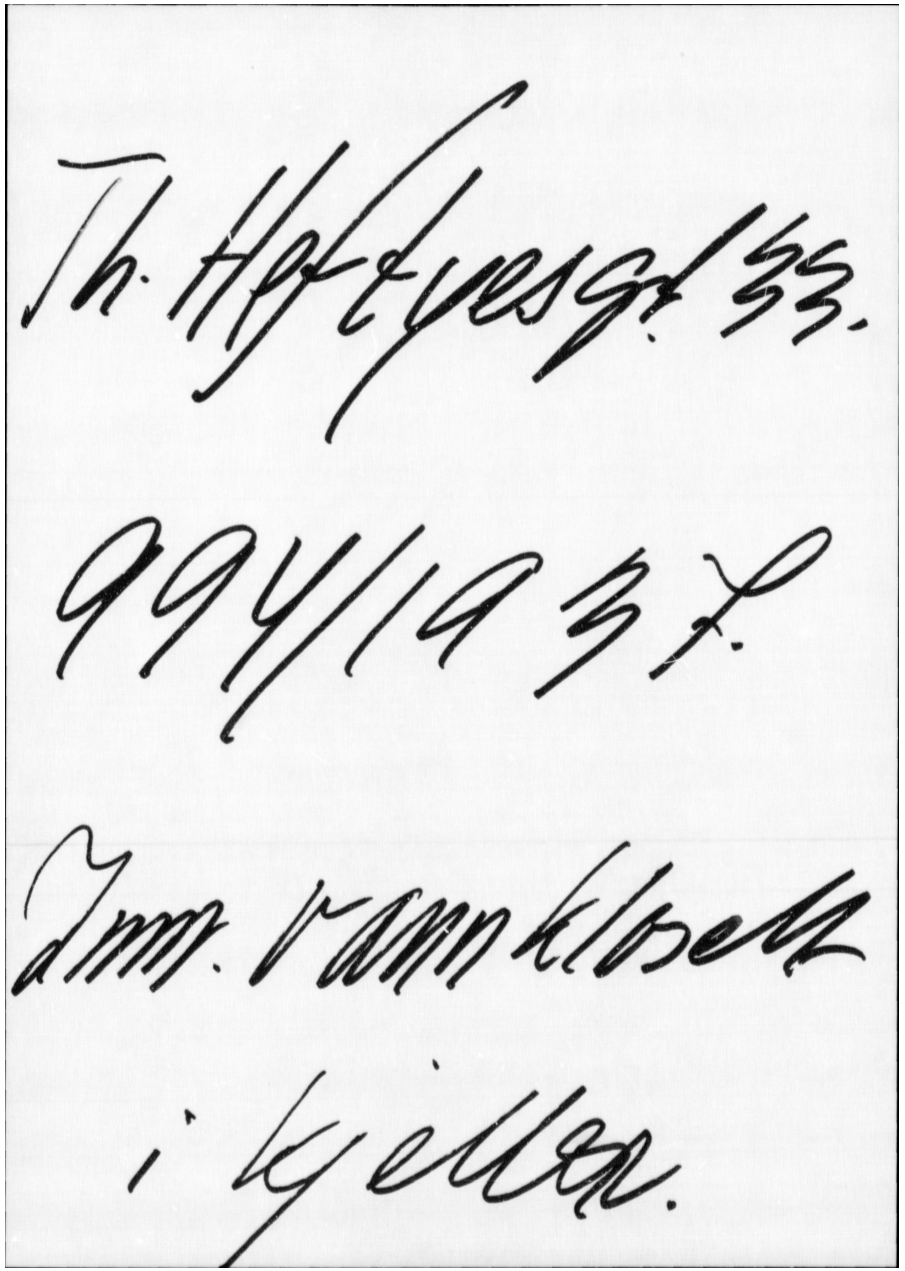
Gaden er 12.5 m bred med 6.25 m Bygningslinje paa hver side. Den er privat opparbeidet i Retning Landeveisbroen. men er ikke overtat av kommunen. Gategrunden likhøies med St. 77 - Hammerbunn. Paa tomten kræves følgende bestemmelser.

1. Ovenlys over av kjældergangen skal gjøres fasadmæssig utskyv
2. Byggehøiden er begrænset til 17 m
3. Kloakanlæg skal approberes av reguleringschefen

Kristiania 1 Mars 1910

Hjalmar Eide

Peter Jacobsen



ANMELDELSE.

Tegning

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 994/37 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosett

på matr.nr. 33 Ths. Heftyes gate

Innlevert 5. juni 1937 Attestert 27/1-38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-6-1937.

p.b.

GM/VW.

Ad: 33 Ths. Heftyesgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Vedlagte regler for innredning av W.C. rum må følges.

Dør "A" bl. 1 forutsettes gjenmuret.

Entreen må få frisklufttilførsel og det må være sliss i dør til W.C. Man forbeholder sig rett til senere inngripen hvis avtrekket som er tenkt ført til pipestokk X ikke virker.

12 JUN. 1937

Oslo helseråd den 11. juni 1937.

Efter bemyndigelse

V.d. til innstilling.

Oslo 12. juni 1937.

Bgv. bl. 24 X.36. 3000

Innstilles tilgodkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet

17/6 37

994/37

Godkjennes som innstillet.
Oslo 17. juni 1937.

Medd. 16/6-37.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 009779 20 DEC 1937
BORLEGGERAVD.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
Oslo helseråd til eventuell
Oslo 18/12-37

J. nr. 9779 /1937
Matr. nr. 33 Ths. Heftyes gate
Oversendes Oslo Helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 30/12 1937
Efter bemyndigelse

GM/VW.
Ad: 33 Ths. Heftyesgate.
Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
I W.C. rummet er også installert dusjbad som ikke er anmeldt. Det er forøvrig intet å bemerke til det utførte arbeide.
Oslo helseråd den 8. januar 1938.
Efter bemyndigelse

8 - JAN. 1938

Odd Sundt.

A. HANSTEEN ERIKSEN
MURMESTER

Utfører alt i husreparationer, bad og vandkloset og ildfast muring.

Telefon 69495

OSLO 3 - 6 - 37.
HALLINGSGT. 3

BYGNINGSAVD. B.J.-No. 994/37. OSLO

Herr. Bygningschefen i Oslo.

Ad. mtr. nr. 33. Ths. Heftyesgt.

Herved anmeldes bygningsarbeide ved innredning av et stk W. C. rum i entreen i vaktmesterleilighet.

W.C rummet innredes som tegning visende, nye vegge mures av 1/2 stens, tak og vegger pusses, gulv støpes og glatt pusses, avtrek føres til avtreks pipe for nuværende W.C som rives, grundet innredning kjelerum, friskluft ved spalter i dører.

Som Eier.
For A/S Ths. Heftyesgt. 33

Som anmelder.
A. Hansteen Eriksen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Enkle tiltak

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmansgate 9
0264 OSLO

Dato: 29.10.1998

Deres ref. | Vår ref (saksnr): 9804489-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Liv Thorsnes | Arkivkode:

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 33	Eiendom:	212/833
Tiltakshaver:	Torill Berg	Adresse:	Thomas heftyes gate 33, 0264 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmansgate 9, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning 1-2-3-4, søknader om ansvarsrett for søker, prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse, og kontroll av utførelse, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Søknaden omfatter oppføring av balkong i 1. etasjes lelighet mot Thomas Heftyes gate (seksjon 1) og sammenslåing av seksjon 1 og 2 med intern trapp (beliggenhet i 1.- og underetasje).

Nødvendige nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av balkong i 1. etasjes leilighet mot Thomas Heftyes gate (seksjon 1) og sammenslåing av seksjon 1 og 2 med intern trapp (beliggenhet i 1.- og underetasje).

Plan- og bygningsetaten Postadresse Telefon 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggetillatelse på dagen Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Byggetillatelse på dagen 0560 OSLO Telefaks. 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i h.h.t. stadfestet reguleringsplan av 28.07.1977, S-2255.

Estetiske krav:
Balkongen forutsettes utført som eksisterende balkonger i etasjene over.

Tekniske krav:
Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse. Tiltaksklasse fremgår av tiltaksprofilen. Kontrollplanene er d.d. gitt godkjenning ved påtegning. Kfr. vedlagte kopier. Alle arbeidene skal utføres i henhold til Tekniske forskrifter av 1997.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekteringsansvar og oppgave over utførelsesansvar. Se vedlagte kopier av ansvarsrettsøknadene.

Kontroll:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanene skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har uttalt seg i brev av 31.mars 1998. (Gården er ikke oppført på Byantikvarens gule liste og omfattes heller ikke av kgl. res. av 20.11.92 til kommuneplanen mht. nasjonale kulturminneverdier knyttet til 1800-tallets murgårdbebyggelse.)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Bygningen som består av 5 etasjer + loftsetasje har i dag balkonger fra 2. etasje og oppover.
Ved Thomas Heftyes gate 33 skår gaten sterkt slik at 1. etasjes leilighet er plassert høyt over terreng, den fremtrer nesten som en 2. etasje. PBE vurderer at den omsøkte balkongen i 1.etasje ikke vil forstyrre eller ødelegge husets fasade som allerede er noe usymmetrisk da tomten er skrånende.

Avfallsplan:
Med hjemmel i Oslos kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Enkle tiltak

for Liv Trengereid
Seksjonsleder

Liv Thorsnes
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Anmodning om brukstillatelse
Anmodning om ferdigattest

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmansgate 9
0264 OSLO

01 NOV. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199804489-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Bekkedahl	Dato: Arkivkode:

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 33	Eiendom:	212/833/0/0
Tiltakshaver:	Torill Berg	Adresse:	Thomas heftyes gate 33, 0264 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmansgate 9, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Torill Berg, Thomas heftyes gate 33, 0264 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro. 6003.05.58920
Org.nr 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Ths.Heftyes gate 33.	Journalnr. 64/2433	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art: Fo.andringsarbeide i leilighet i	Innlevert 14/8-64	
Bygningens art: 1.etasje.		
Byggherre: Knut Lykke v/Peter Lykke,Ths.Heftyes gate 33.		
Byggemelder: Arkitekt Björn Ljungberg,Idlevannsveien 82,Voksenlia.		

Dato 15. september 1964. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 21/8-64.

Peisen er ikke vist inntegnet på etasjeplanen.

Videre kan en ikke se at innredning av kontor,som angitt på tegningen, er godkjent. Korrigerte tegninger imötesees.

Brannvesenets uttalelse av 27/8-64 vedlegges i gjenpart.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 b. 20 000. 13/60/62. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Forandringsarbeide i leilighet i 1.etasje.

Arbeidssted: Thomas Heftyes gate 33	Matr.nr.	J.nr. 64/2433/BF

Byggherre:
Knut Lykke v/Peter Lykke,
Thomas Heftyes gate 33,
Oslo 2.

Ansvarshavende:
Tømmermester Birger Slagnes,
Toftes gate 16,
Oslo 4.

Dato 18.august 1969.

HG/KL.

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

H. G.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

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

SKJ. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

Skatteetaten

Dato
17.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 833 Fnr 0 Snr 5

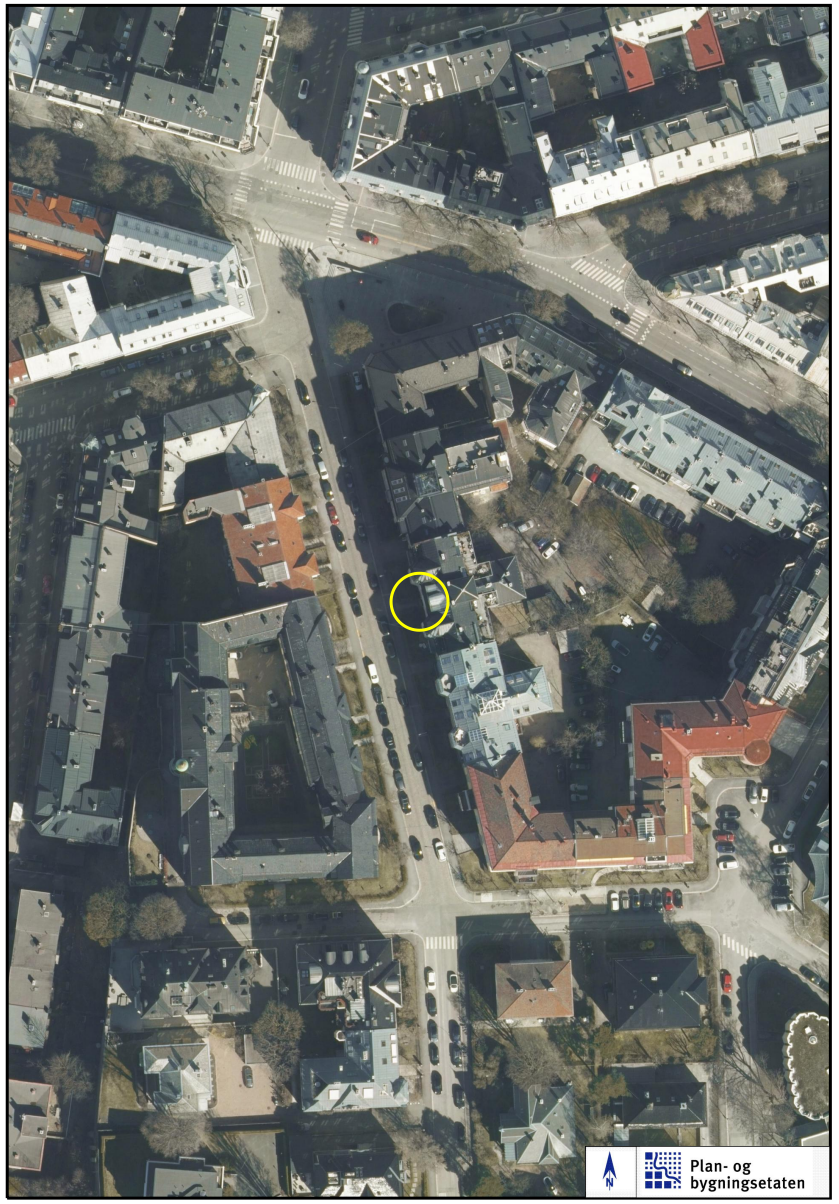
Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 6 049 201
Som sekundærbolig:	kr 15 070 287

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Thomas Heftyes gate 33 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.01.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2255

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

Vennligst merk at det kan være opplyst opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

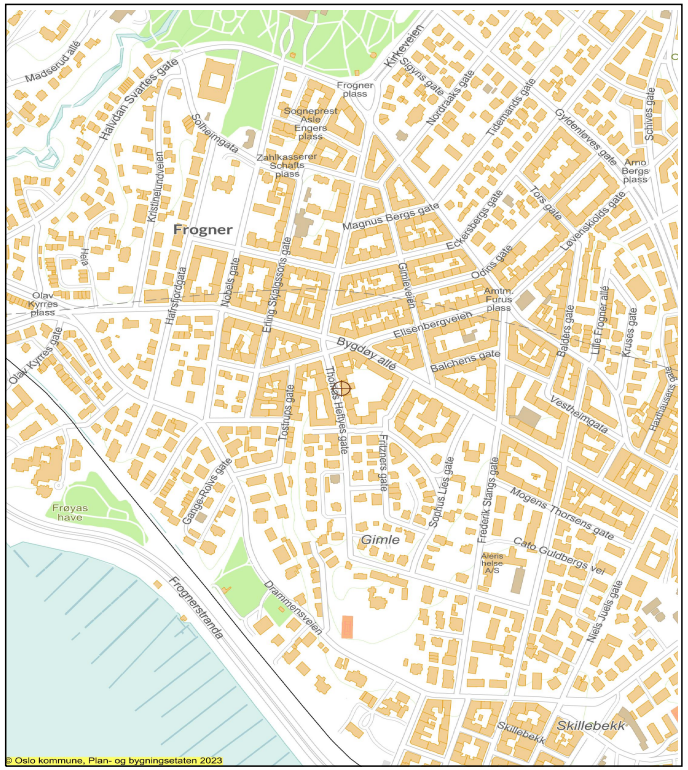
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

Oversiktskart

Adr.: Thomas Heftyes gate 33 A **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 833 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 15.01.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mathias Solheim ¿rnes

Dato: 17.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503765
41245/ MARN@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 833

Vi viser til bestilling av 20250115 for THOMAS HEFTYES GATE 33A.

GNR. 212 BNR. 833

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1910.

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

1105 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

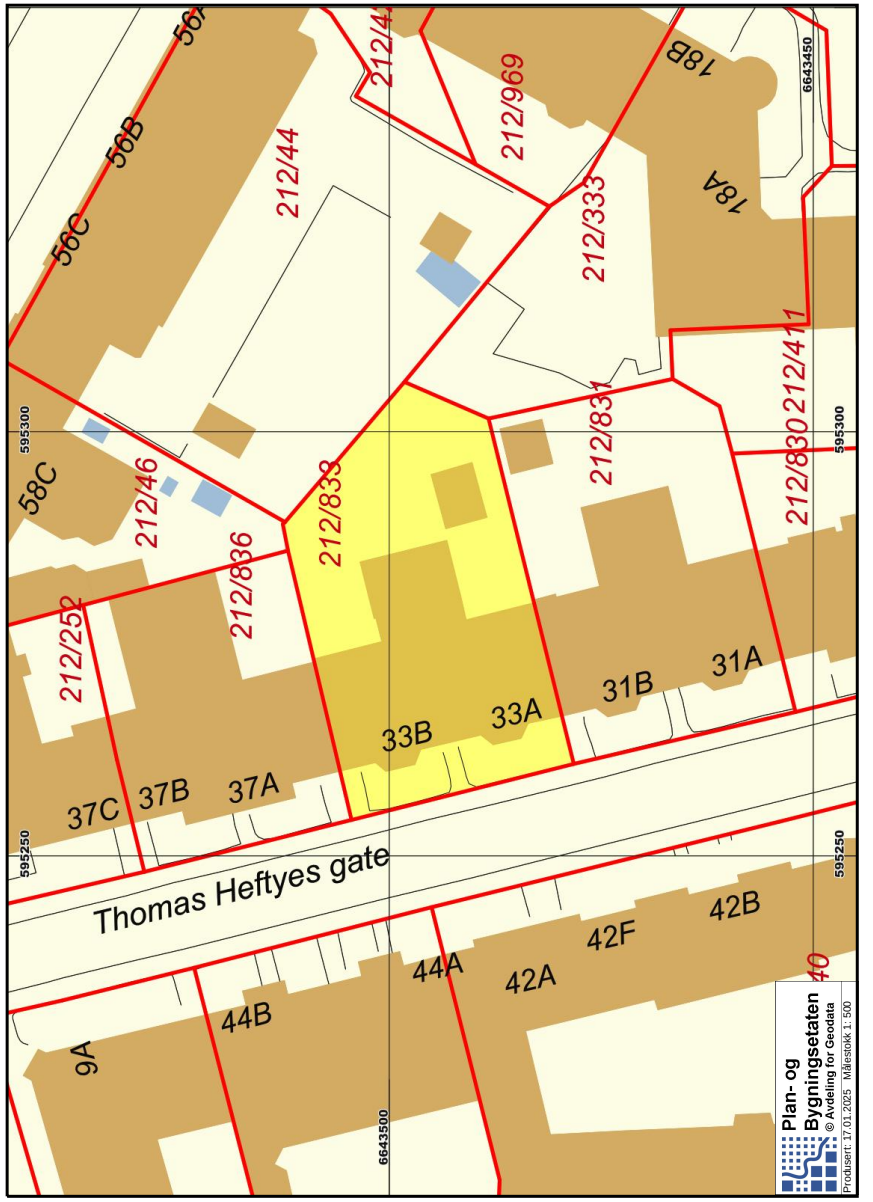
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 o.l. 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: 8-0020/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thomas Heftyes gate 33A 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 833, snr 5 (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