

Vassfaret 9



Velkommen til

Vassfaret 9



Salgsoppgaven produsert 19. desember 2025

Slemdal

Tre roms - HTH kjøkken fra ´22 - gulv, vegger og himling fra´22 - bad/WC fra ´16 - garasje - balkong - ingen TG3 m.m.

Prisantydning	6 490 000,-
Fellesgjeld	80 447,-
Omkostninger	165 630,-
Totalpris	6 736 077,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 514,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	1.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1953
Ansvarlig megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere en hyggelig tre roms leilighet på Slemdal/Holmen. Boligen ligger i et flott område like ved nye Holmen skole, gressbanen, Holmendammen og Holmenkollen.

Boligen ligger i høy 1.etg. og inneholder følgende:
- Entré
- Gang
- Bad/WC
- Soverom I
- Soverom II
- Stue
- Kjøkken
- Vestv. balkong på ca.5kvm.

I tillegg disponerer boligen:
- egen garasje i fellesgarasjerekke
- to boder

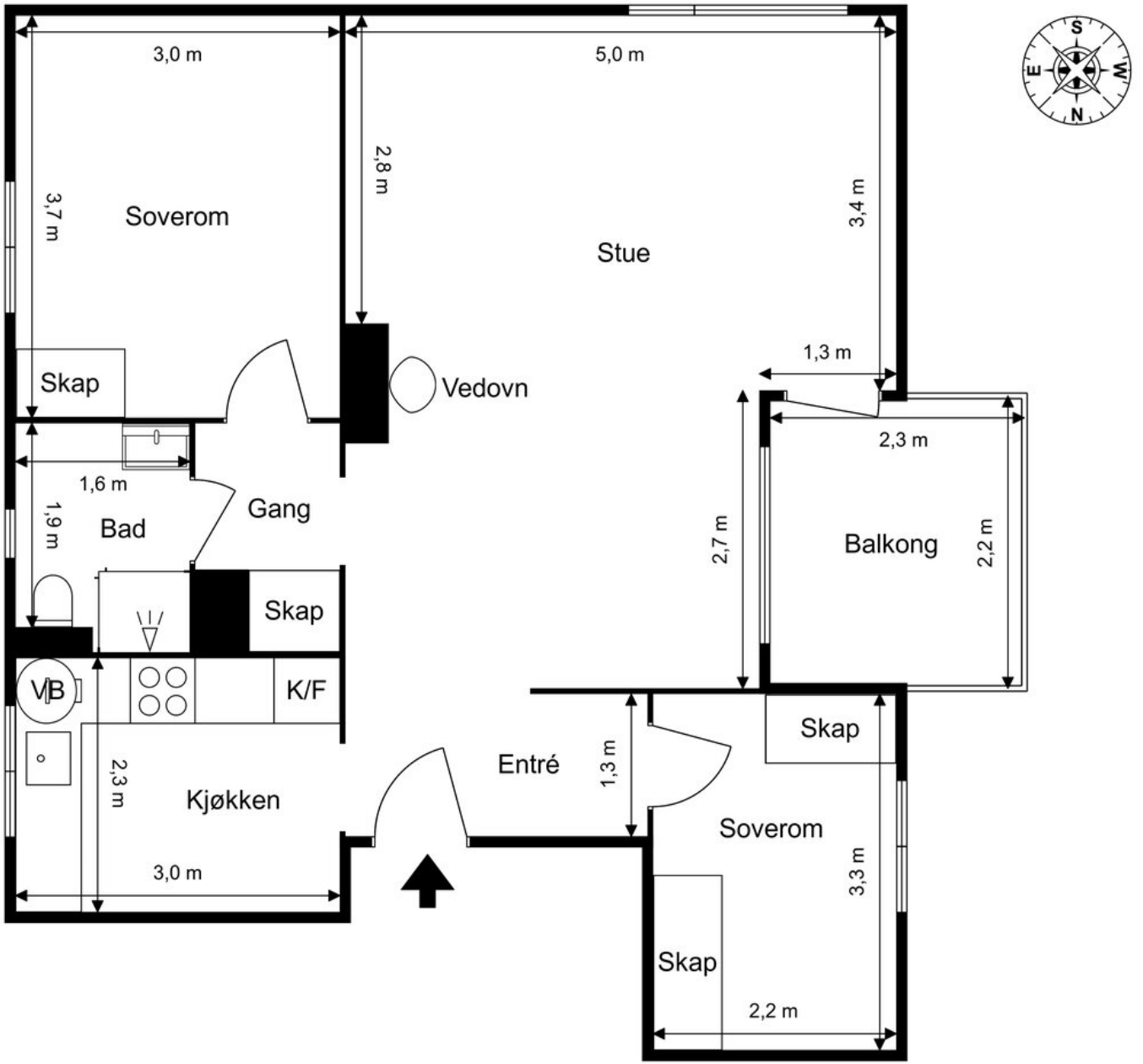
Høydepunkter med boligen og området:
- HTH kjøkken, fra april '22
- Gulv og vegger fra april '22
- Downlights i himling, nytt i april '22
- Bad/WC, fra 2016
- El-anlegg delvisoppgradert april '22
- Alt arbeid er utført av fagfolk i '22
- Lave fellesutg.
- Rent brennende peis, ny i april '22
- Gjennomgående
- Ingen TG3

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	73 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, kjøkken, 2 soverom, stue, gang, bad/WC
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod og kjellerbod
Total BRA: 73 kvm.



Forklaring av bilde/rommet













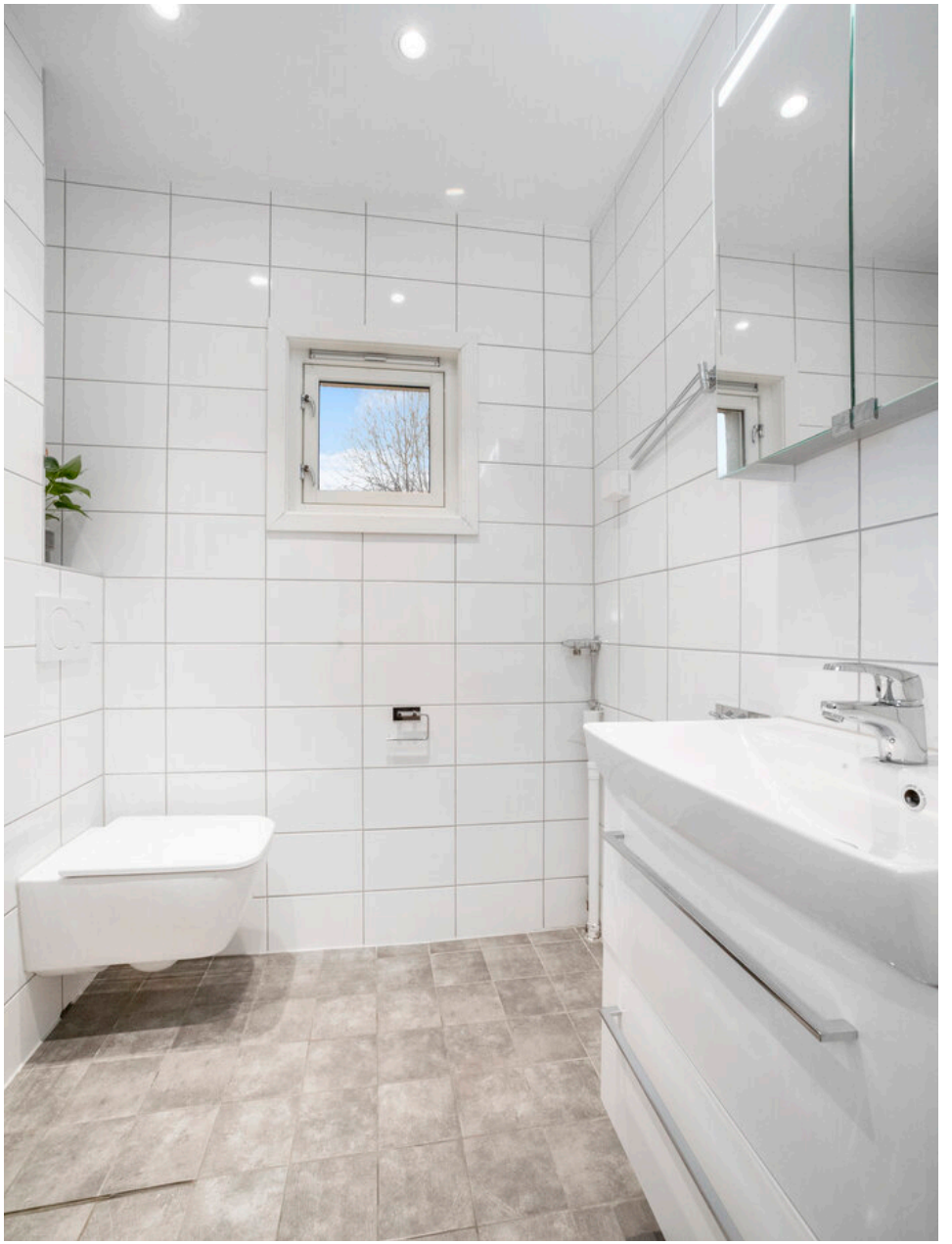















ALARM













Informasjon

Vassfaret 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0571/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vassfaret 9, 0773 OSLO
Gnr 33, bnr 1281, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Espen Thoresen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
80 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 570 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
164 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
165 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 736 077,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 748 777,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, kjøkken, 2 soverom, stue, gang, bad/WC

BRA-e: 8 kvm. Loftsbod og kjellerbod
Total BRA: 73 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 15m². Det er skråtak og gitterløsning. Merket nr. 9.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket nr. 1.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles rekke.
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Jokakim Langbråten

Innhold

- Entré
- Gang
- Bad/WC
- Soverom I
- Soverom II
- Stue
- Kjøkken
- Vestvendt balkong på ca.5kvm.

Standard

Kjøkken: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad/WC: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert WC

Soverom 1: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Stue: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Gang: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

For ytterligere info.se tilstandsrapport utført av Joakim Lanngbråten

Parkering

Garasje i felles rekke, ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har huket av "nei" på alt i egenerklæringsskjema

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Elektrisk og varmefolie i gulv på kjøkken.
Umontert peis i stue, ved installasjon av vedovn må arbeidet dokumenteres og fagkyndige personer utføre arbeidet.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket for 2024 var 14 760kWh, dette vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke tegnet Norgespris avtale

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 514,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleutgiftene inkl.bl.a.: Kommunale avgifter, byggforsikring, GET-TV, trappevask, forretningsførsel m.m.

Fellesutgiftene vil øke med 10% fra og med 1.januar.

Kommunale avgifter
Inngår i fellesutgiftene

Andre utgifter
I tillegg til fellesutgiftene påløper bl.a. kostnader for: Strøm, innbo m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 522 665,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 090 658,- pr. 2024
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Holmenhavna 12, orgnr. 986806962

Om sameiet
Sameiets hjemmeside:
https://hh12.lettstyrt.no/

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 80 447,-pr. 30.11.2025

Sameiet har legalpant i boligen.

Pr.desember 2025: Det er pt ikke planlagt ytterligere opptak av lån i følge styrelder

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 292,- pr. 30.11.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
if skadeforsikring
Polisenr. SP558334.14.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 800 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av hus- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1281/1:
02.01.1951 - Dokumentnr: 11470 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1951 - Dokumentnr: 11344 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1961 - Dokumentnr: 10921 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1975 - Dokumentnr: 5681 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
NOK 10.000
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 263574 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Plan- og bygningsetaten i Oslo.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2025 - Dokumentnr: 1459350 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.03.1956 - Dokumentnr: 918126 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 33 BNR 1356
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1281
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1975 - Dokumentnr: 5681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8333/100000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 704,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digitale salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar - ubegrenset med visninger kr. 12 900,-

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 19. desember 2025

Ansvarlig megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vassfaret 9

Vassfaret 9

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**8 min**
563 elever, 33 klasser	0.6 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	**12 min**
587 elever, 28 klasser	0.8 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	**12 min**
371 elever, 16 klasser	0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**17 min**
482 elever, 28 klasser	1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**5 min**
689 elever, 48 klasser	2.4 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	2.5 km
Ullern videregående skole	**8 min**
530 elever, 20 klasser	4 km

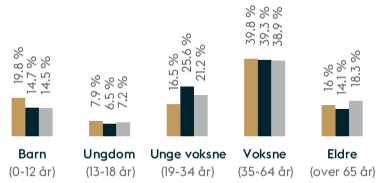
Offentlig transport

Holmenhavna	**6 min**
Linje 46	0.5 km
Slemdal	**13 min**
Linje 1	1 km
Gaustadalléen	**5 min**
Linje 17, 18	2.7 km
Skøyen stasjon	**10 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.3 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.4 km

Barnehager

Svenstuen Barnehave (2-5 år)	**9 min**
38 barn	0.7 km
Villa Utsikten Frilufts- og id...	**9 min**
27 barn	0.8 km
Davinas (1-5 år)	**13 min**
48 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Holmenkollen Tennisklubb	6 min
Gressbanen	9 min
Heming Treningssenter	16 min
SATS Njårdhallen	22 min

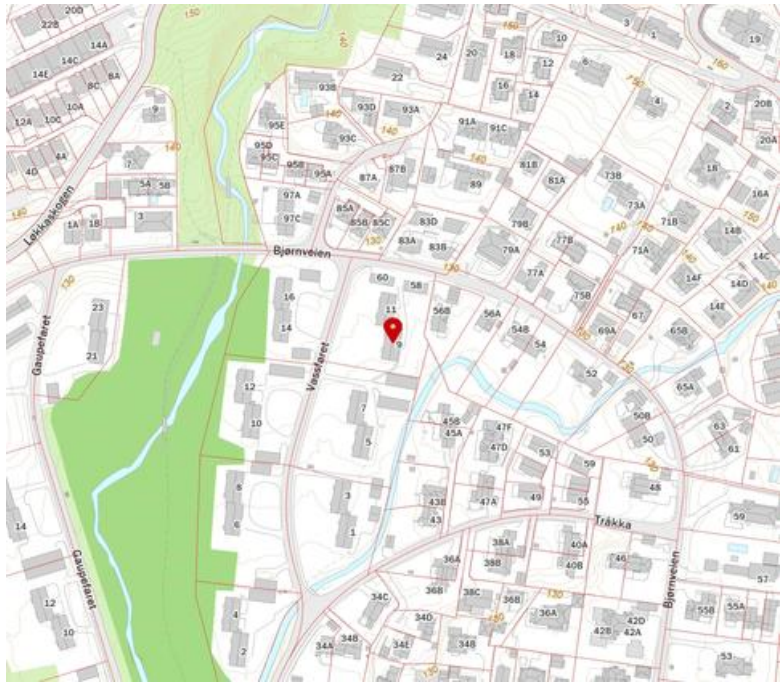
«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Haleem Wahid

Deres ref.: 5-0571/25
Vår ref.: 105-1-01 Sjur Mollestad 10.12.2025

Seksjon 1 i Sameiet Holmenhavna 12
Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Holmenhavna 12
Org.nr.:	986806962
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	01
Forsikringsselskap:	IF Forsikring
Polisenr.:	SP558334.14.1
Eier:	Thoresen, Espen
Adresse:	Vassfaret 9, 0773 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 30.11.2025	80 447
Andel formue pr 31.12.2024	19 292

Felleskostnader pr måned:

LÅN	650,00
FELLESKOSTNADER	3 864,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 514,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 13 542,00

Langsiktig gjeld: Se nedbetalingsplan

Kontaktinformasjon
Styreleder: Jacob Nordahl Hansen,
Mobil: 40860298
E-post: jacobnh@online.no

Andre opplysninger
Sameiet er nylig tatt opp lån. Derfor er andel gjeld pr 30.11.2025.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Vassfaret 9
0773 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1953
BRA: 73 m^2
BRA-i: 65 m^2
Rapportdato: 10.12.2025 (Gyldig til 10.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	8	1	2

Supertakst
GNR: 33 BNR: 1281 SNR: 1
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Vassfaret 9
0773 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. 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/38295

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3 gis grunnet sprekk/hull i servant.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, dører/vindu tar i karm ved bruk, tetningslister, utførelse.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på innredning, subbing av fronter.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, stoppekran til bad, tetningsnippler rundt vannrør.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflate dør/vindu, overflater bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i gulv.
Øvrig: Veggoverflater	TG2 gis grunnet hull/riss i overflate.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet.
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2025

Rapportdato
10.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Lien Thoresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vassfaret 9, 0773 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **33** Bruksnr: **1281** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1953** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller/loft. Hele leiligheten ble pusset opp i 2022 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,43m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,39m i stue. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 3 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	5
Loftsbod	3	0	3	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**73**	**65**	**8**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Entre, kjøkken, 2 soverom, stue, gang, bad.	
Totalt m²	**65**	**65**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 15m². Det er skråtak og gitterløsning. Merket nr. 9.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket nr. 1.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles rekke.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt nytt terrassegulv og malt overflater i 2025 i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	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-1**
Normal slitegrad iht. alder. Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2008. Vindu/balkongdør i stue fra 1986. Innerdører fra 2022 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
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?	Nei

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

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.
Badedør er ikke festet til dørkarm.
Kosmetiske skader på innerdører.
Montering av fôring til innerdører er ikke utført etter produktbeskrivelsen.
Avflassing av maling på karmer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindu/balkongdør/innerdører fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Badedør bør festes til dørkarm.
Utbedringer/utskiftninger av fôring til innerdører anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres "bom" i gulvfliser i entre samt sprekk i fuger. Utbedringer anbefales.

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

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

TG2:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Beskrivelse:
Det er en umontert vedovn i boligen fra 2022 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Ved installasjon av vedovn må arbeidet dokumenteres og fagkyndige personer utføre arbeidet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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-2**

TG2:
Fuktsvelling i benkeskap under oppvaskkum.
Subbing av enkelte fronter.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2022 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Justering av skapfronter anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggetegningen er vanskelig å lese grunnet dårlig trykk. Det kan ikke utelukkes avvik på byggetegningen.	
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
Takhøyder måles til ca: Kjøkken: 2,39m Stue: 2,39m Soverom: 2,41m Bad: 2,43m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2025.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt til bad.
Manglende montert tetningsnippel rundt vannrør i benkeskap.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er synlig fordelerstokk under kjøkken. Det er montert automatisk vannstopper som lekkasjesikring.
Stoppekran er plassert i benkeskap og bak sokkellist til bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskiftning/smøring av stoppekran til bad anbefales. Tetningsnippel rundt vannledninger bør monteres. Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

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
2022: Ny elektroinstallasjon i hele leiligheten: 26 spotlighter, 8 dimmerer, 20 stikkontakter ,komfyrvakt ,2 termostater, varmefolie i kjøkken, ny sikringer. Datert 12.04-2022 utført av Smart Hus Oslo AS.	
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Avvik registret: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres løse stikkontakter. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Eier opplyser feil på spotter når dimmer i stue/soverom benyttes. 2022: Ny elektroinstallasjon i hele leiligheten: 26 spotlighter, 8 dimmerer, 20 stikkontakter ,komfyrvakt ,2 termostater, varmefolie i kjøkken, ny sikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 12.04-2022 utført av Smart Hus Oslo AS. 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales å tette sikringsskap med masse beregnet for formålet. Oppdatering av kursfortegnelse anbefales. Løse stikkontakter bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser og det kan oppstå berøringsfare.

6.10 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Plasten rundt bereder er defekt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2016.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

TG2:
Dør/vindu er plassert i våtsone.
Avflassing av maling i underkant av dørblad/listverk vindu/dør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

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?	Ja
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-2

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
TG3: Sprekk/hull i servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftning av servant må påregnes. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	**Under 10 000**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm. 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-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverker på utførelsen.	

6.13 Øvrig: Veggoverflater

Beskrivelse
Det registreres hull/riss i overflate.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Det registreres hull/riss i overflate.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling anbefales.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

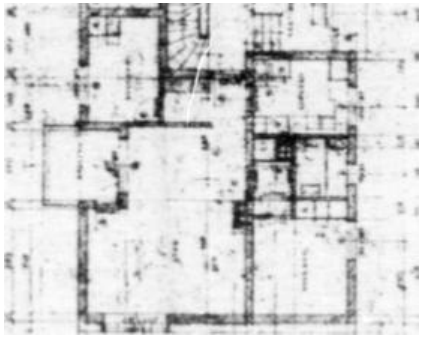
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thoresen, Espen Lien	9578-5998-4-4446754	2025-12-01 12:44:48

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
1. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0571/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vassfaret 9, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Espen Thoresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 5-0571/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thoresen, Espen Lien	2025-12-01

Identifikasjon

bankID Thoresen, Espen Lien

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



DNB Konto Betaling Filoverføring Andre tjenester Administrasjon Logg ut

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 228
Terminbeløp: 1.727.620,72
Avdrag: 963.213,72
Renter: 748.447,00
Gebyr: 15.960,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.01.26	7.578,00	1.986,01	5.521,99	70,00	961.227,71
01.02.26	7.578,00	1.997,40	5.510,60	70,00	959.230,31
01.03.26	7.578,00	2.541,03	4.966,97	70,00	956.689,28
01.04.26	7.578,00	2.023,42	5.484,58	70,00	954.665,86
01.05.26	7.578,00	2.211,57	5.296,43	70,00	952.454,29
01.06.26	7.578,00	2.047,70	5.460,30	70,00	950.406,59
01.07.26	7.578,00	2.235,20	5.272,80	70,00	948.171,39
01.08.26	7.578,00	2.072,25	5.435,75	70,00	946.099,14
01.09.26	7.578,00	2.084,13	5.423,87	70,00	944.015,01
01.10.26	7.578,00	2.270,66	5.237,34	70,00	941.744,35
01.11.26	7.578,00	2.109,10	5.398,90	70,00	939.635,25
01.12.26	7.578,00	2.294,96	5.213,04	70,00	937.340,29

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	90.936,00	27.674,91	62.421,09	840,00	909.665,38
2028	90.936,00	29.581,66	60.514,34	840,00	880.083,72
2029	90.936,00	31.676,23	58.419,77	840,00	848.407,49
2030	90.936,00	33.867,11	56.228,89	840,00	814.540,38
2031	90.936,00	36.225,20	53.870,80	840,00	778.315,18
2032	90.936,00	38.729,46	51.366,54	840,00	739.585,72
2033	90.936,00	41.456,45	48.639,55	840,00	698.129,27
2034	90.936,00	44.330,66	45.765,34	840,00	653.798,61
2035	90.936,00	47.417,30	42.678,70	840,00	606.381,31
2036	90.936,00	50.703,72	39.392,28	840,00	555.677,59
2037	90.936,00	54.258,50	35.837,50	840,00	501.419,09
2038	90.936,00	58.027,15	32.068,85	840,00	443.391,94
2039	90.936,00	62.067,46	28.028,54	840,00	381.324,48
2040	90.936,00	66.377,68	23.718,32	840,00	314.946,80
2041	90.936,00	71.016,03	19.079,97	840,00	243.930,77
2042	90.936,00	75.955,48	14.140,52	840,00	167.975,29
2043	90.936,00	81.244,08	8.851,92	840,00	86.731,21
2044	90.772,72	86.731,21	3.201,51	840,00	0,00

Tilbake

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET HOLMENHAVNA 12, GNR.33, BNR.1281 I OSLO
ORGANISASJONSNUMMER 986 806 962

§ 1

Eiendommen Vassfaret 9 og 11, gnr. 33, bnr. 1281 i Oslo – heretter kalt SAMEIET HOLMENHAVNA 12 – er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 21. mars 1975 tinglyst ved Oslo Byskriverembete 25. mars 1975, delt opp i 12 ideelle selveierandeler.

Alle bestemmelser som inneholdes i kjøpekontrakt og skjøte fra A/S Holmenhavna 12, oppdelingsbegjæringen, sameiets husordensregler samt disse vedtekter, er bindende for sameierne og kan kun endres i sameiermøte med to tredjedels flertall av de fremmøtte, herunder eventuelle fullmaktsgivere.

§ 2

Til hver andelsseksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig samt nærmere bestemte boder og eventuell garasje. De øvrige områder, som ifølge oppdelingsbegjæringen ikke er knyttet til noen spesiell seksjon, skal være til disposisjon uten at sameiet har vedtatt særlige bestemmeleser om dette.

§ 3

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Kjøper av seksjoner skal være privatpersoner. De skal ha som intensjon å bo i sameiet. Salg av seksjonene må godkjennes av styret med skriftlig melding, men kan ikke nektes uten saklig grunn.

Enhver ny sameier eller bruker er forpliktet til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og andre regler og forplikte seg til disse på linje med de øvrige sameiere.

Fremleie av seksjonene må godkjennes av styret ved skriftlig melding, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Fremleiekontrakt kan dog ikke opprettes for mer enn 3 år av gangen.

Ved fremleie er det fremleierens (eieren av den fremleide seksjon) ansvar å påse at fremleietager eller bruker overholder sameiets regler og bestemmelser.

§ 4

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke bestemmer noe annet, får bestemmelsene i Lov om eierseksjoner og Lov om rettshøve mellom grannar (naboloven) anvendelse.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, oppløsningsrett eller utløsningsrett.

§ 5

Sameierne må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den seksjon vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med indre vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, varmtvannsbereder, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innredninger som han/hun selv har satt opp.
Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Avtrekk fra kjøkkenvifte er ikke tillatt å føres inn i husets luftekanaler eller gjennom luke i yttervegg.
Seksjonene må ha minst en fungerende røykvarsler og et manuelt slokkeapparat på minimum seks kilo.
Sikringsboks tilhørende seksjonen må holdes låst.

Ved utskiftning av entredør inn til leilighetene skal det kun være en type dør: B30/35 Mahogny 99x209 cm. Ekstralås, sylinderkikkhull og vrider i messing. Evt. termodør for 1. Etg. Dørtyper skal ha styrets godkjenning i forkant.

Ved utskiftning av vinduer skal disse være av type H-vindu med midtsprosse, sidehengslet, vendbare med 180 graders sidesving, hvite. Mål: BxH= 1368 x 1268. To-rams og spesialmål, ikke standardmål. Vindustype skal ha styrets godkjenning i forkant.

Det er ikke anledning til å montere egen parabol på eiendommen eller bygningen.

Markiser skal være hvite- og grønnstripete, Para 33, med like striper i begge farger. Markisetypen skal ha styrets godkjenning i forkant.

Omkostninger til vedlikehold av andre områder fordeles likt mellom sameierne. Dog skal unødig slitasje eller ødeleggelser – hvor årsaken kan henføres til en eller flere bestemte sameiere – besørges håndverksmessig forsvarlig reparert og betalt av denne eller disse sameierne. Hvis reparasjon og/eller betaling ikke skjer innen rimelig frist, er det å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter, og styret i sameiet kan eventuelt få reparasjonene utført for vedkommende sameiers regning.

Det er likeledes å anse som vesentlig mislighold hvis en sameier – etter muntlig og skriftlig henstilling – ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler eller andre bestemmelser.

§ 6

Til dekning av omkostninger til eiendomsskatt og andre offentlige avgifter, forsikringer, felles vedlikehold, administrasjon og andre driftsomkostninger, betales et månedlig omkostningstilskudd gjennom forretningsførers/sameiets bankkonto i henhold til sameiebrøk. Betalingen skal erlegges månedlig.

Ved forsinket betaling, betales renter fra forfall. Rentefoten skal til enhver tid være 2,5 % over Norges Banks diskonto. Forsinket betaling eller unnlatelse av betaling innen 14 dager etter påkrav, betraktes som vesentlig mislighold av vedtektene.

§ 7

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Dato for møtet varsles i god tid. Ordinær innkalling med agenda, årsberetning, budsjett og regnskap sendes ut minst åtte og høyst tjue dager før møtet..
Saker som ikke er nevnt i innkallelsen, og som en sameier ønsker behandlet, må sendes til styret innen 14 dager før sameiemøtet. Slike tilleggssaker må meddeles de øvrige sameiere 7 (sju) dager før møtet.

På sameiermøtet har hver sameier 1 (en) stemme, men kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. En beslutning krever vanlig flertall av de fremmøtte, herunder eventuelle fullmaktsgivere. Ved beslutninger som beskrives i Lov om eierseksjoner §49, kreves flertall på minst to tredjedeler.

Sameiermøtet behandler styrets årsberetning, budsjett og regnskap og de saker som er angitt i møteinnkallingen. Videre velges et styre på 3-tre personer og en varaperson, samt forretningsfører. Deltagelse i styret skal så vidt mulig gå på omgang, og så vidt mulig skal bare ett medlem av styret skiftes ut hvert år. Under «Eventuelt» behandler sameiet andre spørsmål som måtte ønskes diskutert.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hva som ønskes behandlet. Kun de saker som er nevnt i innkallingen, som må skje med minst 14 dagers skriftlig varsel, kan behandles av det ekstraordinære sameiermøtet.

§ 8

Styret skal gjennomføre de beslutninger som sameiermøtet fatter og etter de retningslinjer som sameiet bestemmer.
Styret utpeker et styremedlem som ansvarlig for HMS-arbeide i sameiet.
Styret skal videre innkreve omkostningstilskuddene, føre regnskap, utarbeide årsberetning, forberede og innkalle til sameiermøte, samt ivareta sameiets daglige drift.
Hvis sameiere utenfor styret foretar innkjøp eller reparasjoner, må omkostninger som er forbundet med dette, godkjennes av styret på forhånd. Styret må på sin side ha sameiermøtets godkjennelse av alle større omkostninger som kan føre til overskridelse av budsjettet.

§ 9

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterett med inntil 10.000,- i hver av sameiernes ideelleandel og kan i misligholdstilfelle forlange avholdt tvangsauksjon. Beslutning om tvangsauksjon fattes av styret. Se Lov om eierseksjoner §38 og 39. Kjøpere kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom. Sameiet – ved styret – forplikter seg til å vike prioritet på inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

§ 10

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, derunder av ikke økonomisk art, og dette er påpekt skriftlig, kan styret i sameiet treffe beslutning om utløsning av sameieren og pålegge denne å rydde og fraflytte boligen. Jfr Lov om eierseksjoner §38 og §39.Utløsningen skal i tilfelle omfatte hans/hennes seksjon med tilknyttet ideell andel. Tvist om hvorvidt vilkårene for utløsning er til stede, kan innbringes for de alminnelige domstoler, mens tvist om utløsningsbeløpets størrelse avgjøres i overensstemmelse med §12.

En sameier ansees også å ha forbrutt seg slik mot sine forpliktelser at det kan pålegges ham/henne å fraflytte boligen, hvis han/hun ikke tar nødvendige skritt for å få frigjort boligen fra en fremleietager som av styret i sameiet er pålagt å flytte.

§ 11

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over vedkommendes del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg han/hun disponerer over. Han/hun bærer den andel av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til forholdet mellom det antall brutto m2 som han/hun disponerer over i nybygget og det samlede areal.

§ 12

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser, med mindre annet er bestemt i disse vedtekter, jfr. § 10.

Disse vedtekter med vedlagte husordensregler ble opprinnelig vedtatt 13.11.1975, og ble sist endret på Årsmøtet i sameiet 03.04.24

For Sameiet Holmenhavna 12

Jacob Nordahl-Hansen	Marit Kristoffersen	Marie Koren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Sign	Sign	Sign

HUSORDENSREGLER
For
SAMEIET HOLMENHAVNA 12

A) Alminnelige bemerkninger

Reglene fastsettes av årsmøtet i sameiet med vanlig flertall av de fremmøtte, herunder eventuelle fullmaktsgivere
Reglenes hensikt er å bidra til leieboernes trivsel gjennom ro og orden i og omkring eiendommene. Skal dette oppnås, er det viktig at ordensreglene følges lojalt, og at den enkelte seksjon brukes slik at det ikke oppstår ulemper for de øvrige sameiere.
Som ordensregler gjelder også de særskilte regler som er gitt for behandling av teknisk utstyr, som f.eks. elektrisk vaskeri, etc.
Den enkelte sameier er ansvarlig og erstatningspliktig etter Lov om eierseksjoner §32 og 34 for enhver skade eller ulempe som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at reglene og aktsomhet blir overholdt av vedkommendes husstand, fremleietaker eller andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen. Se også vedtektene § 3 og 5.
Enhver sameier har plikt til å medvirke til at eventuelle brudd på reglene bringes til opphør, om nødvendig ved å underrette styret.

B) Ytre Orden

1) Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt uten i forbindelse med av- og pålessing samt vasking av bil. Se også særskilte regler for ladning av bil. Punkt F.
   Innkjøring på gårdsplassen etter klokken 23.00 tillates ikke.
   Ved snøfall eller varslet snøfall må man ikke parkere foran garasjene eller på steder der kommunen eller vår vaktmestertjeneste skal rydde vekk snøen.
2) Plenene er å betrakte som bruksplener til glede for alle, likevel bør aktivitet som medfører unødig slitasje unngås. Det plasseres utemøbler på husets østside til felles benyttelse.
3) Utenom felles dugnad er det ønskelig at alle bidrar til luking og vanning av beplantningene ved behov.
4) Alle må hjelpe til med å fjerne søppel fra fellesområdene.
5) Husholdningssøppel pakkes forsvarlig inn og sorteres etter Oslo kommunes regler for farger på søppelposene. Søppelkassene må ikke fylles mer enn at lokket ligger godt på. Pass på at det alltid er rent og ordentlig i søppelkassegården.
6) Aviser og annet papir plasseres i egen container. Pappesker o lign. slås godt sammen. Containerne må ikke fylles mer enn at lokket ligger godt på. Større kasser o lign må fraktes til gjenbruksstasjon av den enkelte.
7) Det er ikke tillatt å riste, banke tepper og tøy fra vinduer og verandaer.
8) Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene på eiendommen fordi røyk i nærheten av vinduer kan sive inn i leilighetene.

C) Fellesrom, ganger etc.

1) I oppganger, kjeller og på loft skal det alltid være rent og ordentlig
2) Gjenstander må av hensyn til brannsikkerhet ikke plasseres i trappeoppgangen eller utenfor bodene på loft og i kjeller. I trappeoppganger tillates bare parkerte barnevogner som er i daglig bruk og rullator eller rullestol; ikke ski, sykler, leker etc.
3) Fordi trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann, må ikke støvler, regntøy, leker og lignende anbringes utenfor entredøren.
4) Lek og støy i trappeoppganger, kjeller eller loft tillates ikke.
5) Entre- og inngangsdører skal lukkes uten unødig støy. Pass på at hovedinngangsdøren alltid er låst.
6) Lufting gjennom entredørene er ikke tillatt.
7) Av hensyn til fremmede hunder, katter, rotter etc, skal inngangsdører og kjellerdører ikke stå åpne uten under tilsyn.
8) Det er forbudt å anvende noen form for bart lys på loft eller i kjeller.
9) Om sommeren må alle boder luftes godt (husk netting på vinduene). I den kalde årstid skal vinduer i kjeller og på loft holdes lukket.
10) Vaskeriet skal brukes ved å sette seg på vaskeliste.

    Det tillates ikke brukt:
    Etter kl 19.00 på lørdager
    Etter kl 21.00 på øvrige ukedager

    Vaskemaskinene må ikke fylles for tunge. Vannoppsamleren på tørketrommelen må tømmes, og oppsamleren for lo renses etter hver bruk.
    Vaskeriet må ryddes og evt rengjøres etter bruk. Spesielt viktig er å holde sluket i gulvet åpent. Tøy skal ikke etterlates i vaskeriet.
    Den enkelte skal ikke foreta eller bestille reparasjon av vaskeriet på egen hånd, men melde fra til styreleder eller vedkommende som er utpekt til å koordinere dette.
    Brukere av vaskemaskiner holder selv oversikt over hvor mange ganger man har benyttet disse og rapporterer dette hvert halvår til styreleder. Regnskapsfører vil fakturere den enkelte bruker etter sats bestemt av sameiet.
11) Private frysebokser kan plasseres i fellesareal i kjeller eller i egen kjellerbod, men ikke på loftet fordi loftet er et kaldrom. Dersom de står i fellesrom, merkes de tydelig med eiers navn. Styreleder må informeres om hvem som har frysebokser plassert slik, og estimert årlig strømforbruk faktureres av regnskapsfører.
12) Skilt på postkasser bør ha et enhetlig utseende og kan gjerne bestilles på Posten.no.

D) Indre orden

1) Beboerne skal vise hensyn til øvrige beboere slik at det ikke blir forhold som sjenerer øvrige beboere, som for eksempel høy lyd fra TV, musikkanlegg eller musikkinstrumenter,
2) Det henstilles om å ikke røyke på verandaene fordi røyk kan trenge inn til naboene. Det samme gjelder bruk av grill.

E) Felles ansvar

Alle er ansvarlige for å

1) Skifte utbrente lyspærer i oppganger, utelys, kjeller og på loft. Lager av nye lyspærer finnes i felles bod i kjeller
2) Holde inngangspartiene, sluk foran søppelbod samt adkomst til søppelbod, fri for snø og strø sand når det er glatt.

3) Sørge for at vinduer i kjeller og på loft er lukket om vinteren.

F) Ladning av El-kjøretøy

.

Sameiet har i 2022 installert infrastruktur for ladning av el-kjøretøy. Hittil har 5 sameiere installert ladeboks i egen garasje, og det er etablert en felles ladestasjon på felles p-plass vis a vis innkjøringen mellom garasjene.

Installatør for ladeanlegg, evt nye ladestasjoner, er Lefdal Installasjon, med kontaktperson Piotr Jan Novak – telefon +47 960 02 367. Lefdal har forpliktet seg til en fastpris på ny ladestasjon på kr 21.900,- inkl mva.

Ladning og kostnadsavregning administreres via Movel AS- Tordenskioldsgate 2 - N-0160 Oslo; 917 977 798 MVA. Kontaktinfo : www.movel.no;
Mail: post@movel.no Servicetelefon: 475 04 041 (07:00 til 22:00 alle dager)

Tilgang til felles ladestasjon gis via ladebrikke – behov for ladebrikke meldes Movel.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styreleder.

Sameiermøtet 31.3.2022 vedtok ifm sak 13 om Tilrettelegging ladeløsning for El-bil - følgende regler for bruk av ladestasjoner / felles ladestasjon:

1) Ladning av bil skal kun skje fra dedikerte ladestasjoner. Ladning av bil fra sameiets øvrige kurser/stikkontakter er ikke tillatt.
2) Felles ladestasjon er forbeholdt sameiere som ikke har egen garasje / parkeringsplass.
3) Dersom noen har parkert på felles p-plass – men ikke lader – må en annen som har behov for å lade kunne henvende seg til vedkommende og få tilgang til parkeringsplassen. Telefonnummer skal alltid ligge synlig i frontruten på bilen.
4) Felles p-plasser kan ikke benyttes når man selv ikke er i området og er tilgjengelig for evt flytting av bilen.

SAMEIET HOLMENHAVNA 12 08.04.2024

Jacob Nordahl-Hansen	Marit Kristoffersen	Marie Koren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Sign	Sign	Sign

Årsmøte 2025 - Hos Didrik og Mathilde i nr 9

26. mars 19:00 - 21:00

Tilstede: Jan Nesbak, Helene Fjell, Didrik M Hansen. Mathilde Kongsvold, Marit Kristoffersen, Frederic G Østby, Thomas Staubo, Marianne Theodorsen, Jacob Nordahl-Hansen

Fullmakt: Marie Koren hadde gitt fullmakt til styreleder

Ikke tilstede: Knut Jensen, Rydtun, Knut Jensen

Agenda

1

Konstituering

1.1

Godkjenning av innkalling

Svaralternativ 1

Ja **Godkjent**

1.2

Godkjenning av dagsorden

Svaralternativ 1

Ja **Godkjent**

1.3

Møteleder

Jacob Nordahl Hansen

Svaralternativ 1

Godtas **Godkjent**

1.4

Referent

Helene Fjell

Svaralternativ 1

Godtas **Godkjent**

1.5

Protokollvitner

Thomas Staubo

Svaralternativ 1

Ja **Godkjent**

1.6

Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Marie Koren har levert fullmakt på sine synspunker på de forskjellige punktene.

2

Årsrapport/Årsberetning

Vedlagt. Årsrapport/Årsberetning blir summarisk gjennomgått - det blir anledning til å stille spørsmål.

Årsmelding Holmenhavna 12 - 2024 .doc

Svaralternativ 1

Godkjent Godkjent. Punkt 6 følges opp.

3

Regnskap

Regnskap / Årsoppgjør er vedlagt. Regnskapet vil bli summarisk gjennomgått, det blir anledning til å stille spørsmål.

Årsoppgjørspakke-2024_Holmenhavna_12.pdf

Svaralternativ 1

Godkjent Godkjent

4

Honorar til styret

Styreformann, styremedlemmer og varamedlem honoreres likt med kr 1.000,- også for 2024. Sameiet har holdt seg til dette prinsipp, da vi ønsker å gi en symbolsk godgjørelse med et beløp som ikke medfører skatteinnberetning fra sameiet.

Svaralternativ 1

Ja Godkjent

5

Saker fra styret

5.1

Veranda-prosjektet - Finansiering / Økning Felleskostnader

Simpelt flertall

Ref beslutning forrige årsmøte om å finne løsning for reparasjon/forbedring - og hvor vi måtte velge tilbyder og gi aksept på tilbud i fjor høst, jfr mail av 29.8.2024. Hver enkelt bes gjøre seg opp en mening om finansierings-alternativ og evt løpetid på forhånd. Dette representerer også styrets forslag til økning av felleskostnader fra 2025 (styret foreslår ikke ytterligere/annen økning av felleskostnader i år). Se vedlagte saksdokument (heri innkopiert mail til alle av 29.8.2024). Vedlegget beskriver prosjektets finansierings-alternativer og styrets forslag til finansiering; Styret foreslår Alt 1 - at det tas opp et felles lån i DnB for finansiering av reparasjonene på verandaene. Subsidiært foreslås Alt 3 - alle betaler inn for sin veranda - forutsatt alle kan/vil det. (Alt 2 i anses mindre hensiktsmessig.) Dersom Felles lån; Lånekostnader / nedbetaling blir fordelt iht sameier-brøk, slik det gjøres med dagens lån. Dagens lån bakes inn i det nye lånet Styret ber årsmøtet diskutere og ta stilling til løpetid; pro/contra mht totalkostnad og hvor mye felleskostnadene øker.

Vedlegg til sak 5 Finansiering av Veranda-prosjketet.docx

Svaralternativ 1

For alternativ 1 Godkjent.

Vi tar opp felles lån. Styret ser på nedbetalingsplanen på nytt og hva husleieøkningen vil bli med en nedbetaligsplan på 20 år.

Alle boenheter får den samme økning i husleie uavhengig av om det er 2 eller 3 roms leiligheter.

Hvert annet år setter vi det opp som eget punkt på årsmøtet å diskutere en evt raskere nedbetaling av lånet.

5.2

Veranda-prosjektet - Gjennomføring / Plan

Orienteringssak

Marit Kristoffersen har stemt av med Pål Andersen om logistikken i renovering av verandaene. De kommer i mai, men tidspunktet vil avhenge av været. Marit koordinerer med "Pål Murer" mht når de faktisk begynner og holder oss orientert. De setter opp stillas til en av rekkene (blokkene) av gangen. Vi kan selv velge hvor de skal starte, men det lureste er vel bare å bestemme at man begynner med den nordligste rekken først. De regner med en til to uker per rekke, igjen avhengig av været. De har mulighet for å dekke til om det skulle bli mye regn. De må ha nøkkel til alle leilighetene under gjennomføringsperioden (og til inngang til oppgangene). Vi ber alle om å levere en kopi av inngangsnøkkel til sin leilighet, godt merket med navn/inngang/etg og side - til Styrets Formann - innen 1. mai. Nøkler returneres når oppdraget er utført. Alle må ha ryddet vekk fra sin veranda for de begynner. Marit vil være kontaktperson og avstemme at det ryddes i tide.

- Marit Kristoffersen sjekker hva som er inkludert. Skal vi selv ta ned persiennene og er det nødvendig å levere nøkkel til leilighetene?
- Oppussingen starter i Mai og begynner med den nordligste rekken først.

5.3

Budsjett for 2025

Simpelt flertall

Budsjett - før lån og husleieøkning - inngår i vedlegg til pkt 3 - Regnskap Budsjettet blir bearbeidet iht beslutninger tatt i årsmøtet. Budsjettet blir summarisk gjennomgått - det blir anledning til å stille spørsmål

Svaralternativ 2

Budsjettet godkjennes med endringer (spesifiseres) – Endringer legges til når nedbetalingsplan på felles lån er klart.

5.4

Erfaringer fra og anbefalinger videre vedr Lettsyrt - og VIPPS-innbetaling for strøm

Orienteringssak

Styret tok i høst i bruk Lettstyrt som verktøy for kommunikasjon / arkiv mv innen sameiet. Vi ønsker sameiernes vurderinger av dette - og kan gi informasjon om muligheter mv. Videre har vi innført bruk av VIPPS til innbetaling for forbruk av felles strøm. Vi ønsker også sameiernes vurdering av dette.

- Vi fortsetter med Lettstyrt (hh12.lettstyrt.no)
- Vi fortsetter med VIPPS

5.5

Planlegging Dugnad og annet vedlikehold

Simpelt flertall

Styret foreslår Onsdag 7. mai eller Onsdag 14. mai som tidspunkt for vårdugnad - begge dager fra kl 17:00. Forslag til arbeidsliste bes sendt styret i god tid før dugnaden. Foreløpig arbeidsliste: • Container(e) Bestilles for uke 19 (5.5 - 9.5) eller uke 20 (12.5 – 16.5) - (Jacob) - Hvor mange containere trenger vi i år ? • Rydde i Loft- og kjellerganger (jfr HMS) • Strekke presenning på nytt over parkslireknene ?? • Klippe / Pynte på hekk • Rydding / Raking ute som vanlig • Ut med Utemøbler • Vaske søppelspann • Blomster og blomsterbed • Annet? Gi innspill

- De som har garasje, feier foran sin plass mandag 5 Mai
- Felles dugnaden blir tirsdag 6. Mai
- Vi følger listen som foreslått og legger til hjelpe med fryser ned fra loftsbod
- Vi lar presenning over parkslirekne ligge ett år til
- Vi bestiller 1 container

5.6

HMS

Orienteringssak

Marit gjennomgår: - Sikringsskap. Det har vært alvorlig feil i sikringsskap pga overbelastning, hos Jose / Loraine. Feilen ble rettet dagen etterpå, og sikringsskapet skal bli fornyet. På samelermøtet ønsker vi å oppfordre alle til å sjekke at deres sikringsskap er modernisert og i orden. Minner også om at sikringsskap skal holdes låst - dette er å regne som separate brannsoner. Vi vurderte evt felles kontrolltiltak, men på Elvias nettsider står det at det er den lokale elsikrings-etaten som gjør dette, men at de ikke kontrollerer sikringsskap; bare når elektriker har vært der og rettet feil og deretter ber om tilsyn. Det er autoriserte elektriker-firmaer som kontrollerer og evt reparerer sikringsskap. Marit har derfor ringt til Bærum elektriske, og forhørt seg. De sier at når sameiet består av selveier-enheter, er det den enkelte eier som er ansvarlig. Styret kan ikke og skal ikke be om sjekk av sikringsskapene. - Annet ?

- Alle rister på brannapparater de har. De skal ristes 2 ganger i året
- Pass på at alle sikringsskap holdes låst og at nøkkel ikke står i

6

Innkommende saker

6.1

Vedlikehold - Skifte knust rute i vaskeriet

Orienteringssak

Marianne foreslår å skifte knust glassrute i vaskeriet - vindu mot Vassfaret Styret vil sørge for gjennomføring av dette

- Styret følger opp saken

6.2

Stikkontakter i kjelleren

Simpelt flertall

Tom Ståle foreslår at det legges inn stikkontakter i alle bodene: "Siden det er så at frysere skal stå i kjellere, så er det en ting som bør ordnes: Stikkontakter. Mitt forslag er altså at kjellerbodene bør utstyres med en stikk eller to i hver bod, som tilhører leilighetene. (Fra tidligere tider ser man jo at det har vært mulig å ha dette i bodene) Nå er det kun taklampe som er koblet opp mot felles. Stikkontakter bør være mulig å få til i bodene. Skjønner selvfølgelig at det er et kostnadsspørsmål, men bør ihvertfall undersøkes." Styret foreslår subsidiært at det installeres stikkontakt i 1 fellesbod i nr 9 - sydlige del - for å kunne bruke dette romme til frysere. Styret har innhentet tilbud - se vedlegg Dersom vi ikke opptar lån jfr pkt 5.1 - må evt finansiering vedtas / evt gjennomføring utsettes til 2026

Vedlegg pkt 6 sikkontakter kjeller.docx

Svaralternativ 1
Stikkontakter til alle bodene inkl fellesbod i nr 9 Godkjent

7

Valg

Styreleder
Jacob Nordahl-Hansen (for 1 år)

Styremedlem
Didrik M Hansen (for 2 år)
Marit Kristoffersen (for 1 år)

Varamedlem
Thomas Staubo Jensen (for 2 år)

Oslo, dato 2/4-2025

Helene Fjell
Referent

Thomas Staubo
Protokollvitne

Innkalling

Årsmøte 2025 - Hos Didrik og Mathilde i nr 9

Sameiet Holmenhavna 12

Tidsrom	26. mars 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	13. jan. 16:12
Møteform	Fysisk
Møteleder	Jacob Nordahl Hansen
Referent	
Protokollvitne	

Kommentar
Sett av tiden - fint om deltakelsen meldes til styreleder på forhånd. Fint også om de som ikke kan komme gir en annen deltaker fullmakt (orienter gjerne styret om dette) Agenda er oppdatert iht innkomne forslag pr 20. februar.



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Jacob Nordahl Hansen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godtas

Forslag 2
Alternativ

1.4. Referent

Beskrivelse
Helene Fjell har tilbud seg å skrive protokoll.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godtas

Forslag 2
Alternativt forslag

1.5. Protokollvitner

Beskrivelse
Kan du tenke deg å bevitne referat ? Meld fra til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Om du er forhindret fra å delta på årsmøtet kan du gi en annen som deltar din fullmakt til å representere din stemme. Gi vedkommende din fullmakt og orienter gjerne styret om dette. Den som gir fullmakt bør samtidig gi beskjed om hvordan fullmakts-mottaker skal stemme.

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedlagt.
Årsrapport/Årsberetning blir summarisk gjennomgått - det blir anledning til å stille spørsmål.

Vedlegg
Årsmelding Holmenhavna 12 - 2024 .doc

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke Godkjent

Forslag 3
Godkjent - med korreksjon som følger

3. Regnskap

Beskrivelse
Regnskap / Årsoppgjør er vedlagt.

Regnskapet vil bli summarisk gjennomgått, det blir anledning til å stille spørsmål.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke-2024_Holmenhavna_12.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Godkjent - med følgende kommentar

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styreformann, styremedlemmer og varamedlem honoreres likt med kr 1.000,- også for 2024. Sameiet har holdt seg til dette prinsipp, da vi ønsker å gi en symbolsk godgjørelse med et beløp som ikke medfører skatteinnberetning fra sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Veranda-prosjektet - Finansiering / Økning Felleskostnader

Beskrivelse
Ref beslutning forrige årsmøte om å finne løsning for reparasjon/forbedring - og hvor vi måtte velge tilbyder og gi aksept på tilbud i fjor høst, jfr mail av 29.8.2024.

Hver enkelt bes gjøre seg opp en mening om finansierings-alternativ og evt løpetid på forhånd. Dette representerer også styrets forslag til økning av felleskostnader fra 2025 (styret foreslår ikke ytterligere/annen økning av felleskostnader i år).

Se vedlagte saksdokument (heri innkopiert mail til alle av 29.8.2024). Vedlegget beskriver prosjektets finansierings-alternativer og styrets forslag til finansiering;
Styret foreslår Alt 1 - at det tas opp et felles lån i DnB for finansiering av reparasjonene på verandaene. Subsidiært foreslås Alt 3 - alle betaler inn for sin veranda - forutsatt alle kan/vil det. (Alt 2 i anses mindre hensiktsmessig.)

Dersom Felles lån; Lånekostnader / nedbetaling blir fordelt iht sameier-brøk, slik det gjøres med dagens lån. Dagens lån bakes inn i det nye lånet
Styret ber årsmøtet diskutere og ta stilling til løpetid; pro/contra mht totalkostnad og hvor mye felleskostnadene øker.

Vedlegg
Vedlegg til sak 5 Finansiering av Veranda-prosjketet.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For alternativ 1

Forslag 2
For alternativ 3

Forslag 3
For alternativ 2

5.2. Veranda-prosjektet - Gjennomføring / Plan

Beskrivelse
Marit Kristoffersen har stemt av med Pål Andersen om logistikken i renovering av verandaene.

De kommer i mai, men tidspunktet vil avhenge av været. Marit koordinerer med "Pål Murer" mht når de faktisk begynner og holder oss orientert.

De setter opp stillas til en av rekkene (blokkene) av gangen.

Vi kan selv velge hvor de skal starte, men det lureste er vel bare å bestemme at man begynner med den nordligste rekken først. De regner med en til to uker per rekke, igjen avhengig av været.

De har mulighet for å dekke til om det skulle bli mye regn.

De må ha nøkkel til alle leilighetene under gjennomføringsperioden (og til inngang til oppgangene).

Vi ber alle om å levere en kopi av inngangsnøkkel til sin leilighet, godt merket med navn/inngang/etg og side - til Styrets Formann - innen 1. mai. Nøkler returneres når oppdraget er utført.

Alle må ha ryddet vekk fra sin veranda for de begynner.

Marit vil være kontaktperson og avstemme at det ryddes i tide.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.3. Budsjett for 2025

Beskrivelse
Budsjett - før lån og husleieøkning - inngår i vedlegg til pkt 3 - Regnskap

Budsjettet blir bearbeidet iht beslutninger tatt i årsmøtet.

Budsjettet blir summarisk gjennomgått - det blir anledning til å stille spørsmål

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Budsjettet godkjennes

Forslag 2
Budsjettet godkjennes med endringer (spesifiseres)

5.4. Erfaringer fra og anbefalinger videre vedr Lettsyrt - og VIPPS-innbetaling for strøm

Beskrivelse
Styret tok i høst i bruk Lettstyrt som verktøy for kommunikasjon / arkiv mv innen sameiet.

Vi ønsker sameiernes vurderinger av dette - og kan gi informasjon om muligheter mv.

Videre har vi innført bruk av VIPPS til innbetaling for forbruk av felles strøm. Vi ønsker også sameiernes vurdering av dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.5. Planlegging Dugnad og annet vedlikehold

Beskrivelse
Styret foreslår Onsdag 7. mai eller Onsdag 14. mai som tidspunkt for vårdugnad - begge dager fra kl 17:00.

Forslag til arbeidsliste bes sendt styret i god tid før dugnaden.

Foreløpig arbeidsliste:
• Container(e) Bestilles for uke 19 (5.5 - 9.5) eller uke 20 (12.5 – 16.5) - (Jacob) - Hvor mange containere trenger vi i år ?
• Rydde i Loft- og kjellerganger (jfr HMS)
• Strekke presenning på nytt over parkslireknene ??
• Klippe / Pynte på hekk
• Rydding / Raking ute som vanlig
• Ut med Utemøbler
• Vaske søppelspann
• Blomster og blomsterbed
• Annet? Gi innspill

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
7 mai

Forslag 2
14. mai

Forslag 3
2 containere som vanlig

Forslag 4
1 container til hageavfall og øvrig

5.6. HMS

Beskrivelse
Marit gjennomgår:

- Sikringsskap. Det har vært alvorlig feil i sikringsskap pga overbelastning, hos Jose / Loraine. Feilen ble rettet dagen etterpå, og sikringsskapet skal bli fornyet.

På sameiermøtet ønsker vi å oppfordre alle til å sjekke at deres sikringsskap er modernisert og i orden. Minner også om at sikringsskap skal holdes låst - dette er å regne som separate brannsoner.

Vi vurderte evt felles kontrolltiltak, men på Elvias nettsider står det at det er den lokale elsikrings-etaten som gjør dette, men at de ikke kontrollerer sikringsskap; bare når elektriker har vært der og rettet feil og deretter ber om tilsyn.
Det er autoriserte elektriker-firmaer som kontrollerer og evt reparerer sikringsskap. Marit har derfor ringt til Bærum elektriske, og forhørt seg. De sier at når sameiet består av selveier-enheter, er det den enkelte eier som er ansvarlig. Styret kan ikke og skal ikke be om sjekk av sikringsskapene.

- Annet ?

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Innkommende saker

6.1. Vedlikehold - Skifte knust rute i vaskeriet

Beskrivelse
Marianne foreslår å skifte knust glassrute i vaskeriet - vindu mot Vassfaret

Styret vil sørge for gjennomføring av dette

Flertallskrav
Orienteringssak

6.2. Stikkontakter i kjelleren

Beskrivelse
Tom Ståle foreslår at det legges inn stikkontakter i alle bodene: "Siden det er så at frysere skal stå i kjellere, så er det en ting som bør ordnes: Stikkontakter.
Mitt forslag er altså at kjellerbodene bør utstyres med en stikk eller to i hver bod, som tilhører leilighetene.
(Fra tidligere tider ser man jo at det har vært mulig å ha dette i bodene) Nå er det kun taklampe som er koblet opp mot felles. Stikkontakter bør være mulig å få til i bodene.
Skjønner selvfølgelig at det er et kostnadsspørsmål, men bør ihvertfall undersøkes."

Styret foreslår subsidiært at det installeres stikkontakt i 1 fellesbod i nr 9 - sydlige del - for å kunne bruke dette romme til frysere.

Styret har innhentet tilbud - se vedlegg

Dersom vi ikke opptar lån jfr pkt 5.1 - må evt finansiering vedtas / evt gjennomføring utsettes til 2026

Vedlegg
Vedlegg pkt 6 sikkontakter kjeller.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For stikkontakter til alle bodene inkl fellesbod i nr 9

Forslag 2
For stikkontakter kun i fellesbod i nr 9

Forslag 3
Ikke flere stikkontakter i kjelleren

Forslag 4
Saken utsettes til 2026

7. Valg

Styreleder

Jacob Nordahl-Hansen (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Didrik M Hansen (For 2 år)
Marit Kristoffersen (For 1 år)

Varamedlem

Thomas Staubo Jensen (For 2 år)

Skatteetaten

Dato
10.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 33 Bnr 1281 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Vassfaret 9, 0773 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 522 665
Som sekundærbolig:	kr 6 090 658

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-4801

Vassfaret og Gaupefaret. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Vedtaksdato: 22.10.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201302172
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201302172

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET
GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

§ 2 Formål og hensynssoner
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Hensynssone
Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, taktekking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 4 Bolig/Forretning
Forretning tillates kun i første etasje.

§ 5 Avkjørsel
Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig.

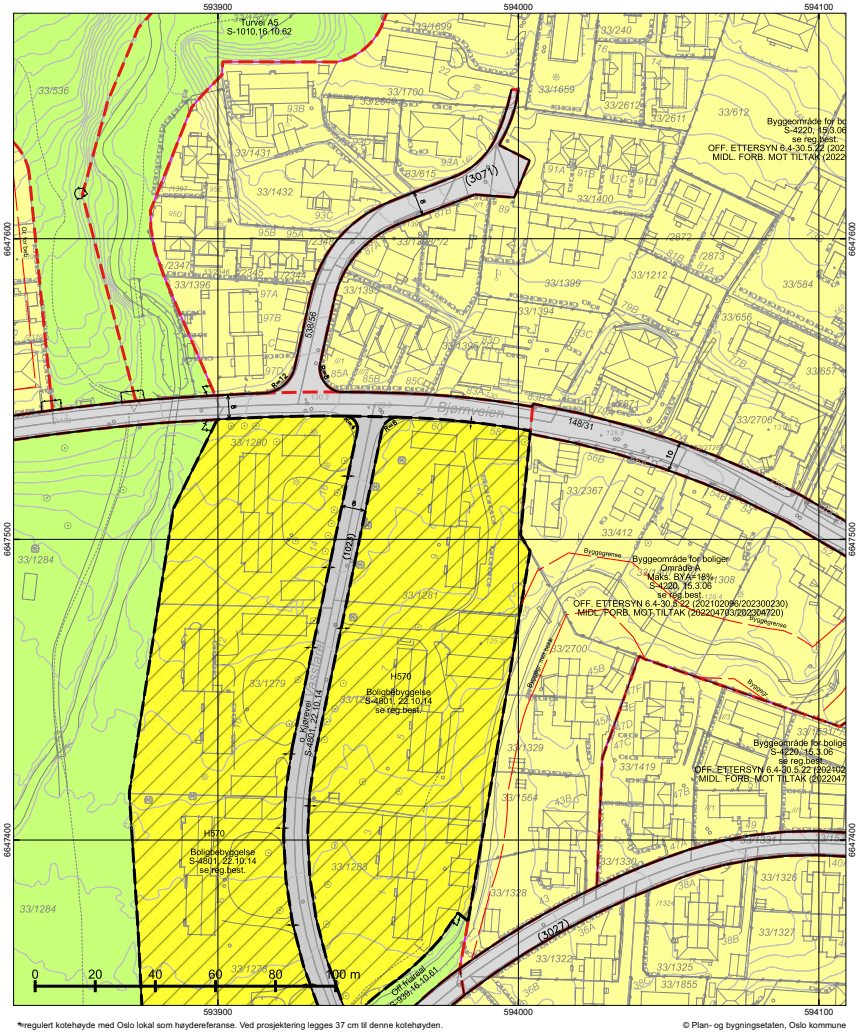
Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

§ 7 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

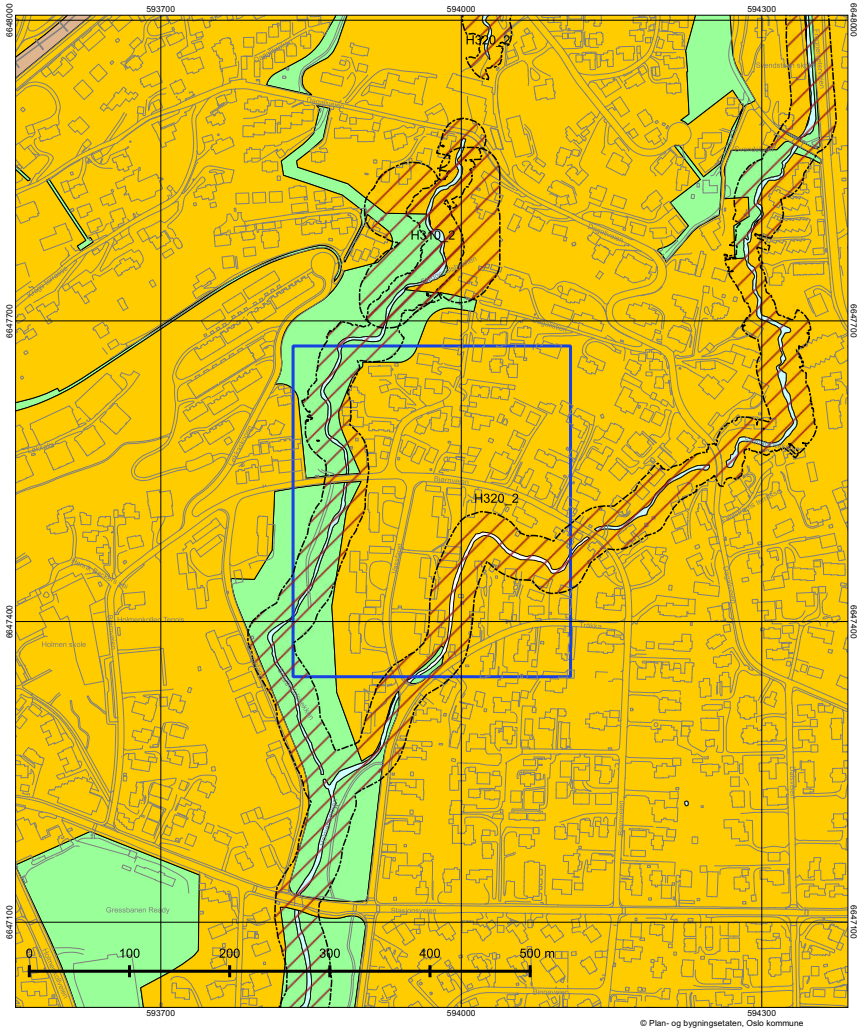
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150626/ 86523556
Deres ref.:
Adresse: Vassfaret 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1281

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150626/86523556
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

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 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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

35350

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 33 bnr. 536, Østre Holmen.

35350 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.06.1950
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195002376
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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.

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

- 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.

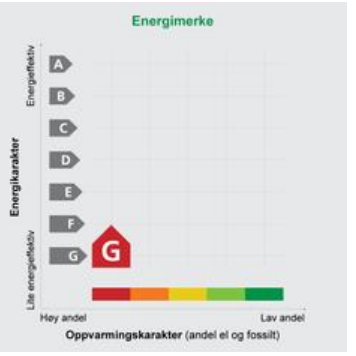
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, 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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vassfaret 9
Postnr	0773
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	1281
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1384567
Dato	19.04.2022



Innmeldt av	haleem wahid

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
1	**Kontroll av prosjekteringsmaterialet** Foreligger det arbeidstegninger og arbeidsbeskrivelser, og er produktene som skal benyttes beskrevet?	Ja		
	Mottakskontroll på byggeplassen Er mottatte produkter og systemeri henholdtil tegning/beskrivelse og bestilling?	Ja		
	Kontroll ved oppstart Er alle forsterkninger for montering av sanitærutstyr montert?	Ja		
	Monteringsanvisning Foreligger det monteringsanvisninger for produkter og systemer som skal benyttes?	Ja		
2	**Unngå skålding og legionella** Vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene skal maksimalt bli 55*C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	I trygdeboliger, pleiehjem, barnehager osv. Skal vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene være maksimalt 38 *C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	Er temperaturen i varmtvannsberederen minimum 70 *C og blandeventilen på berederen stilt på litt over 60 *C?	Ja		
	Skjer øvrig temperaturbegrensning ved bruk av tappearmaturer med temperatursperre?			
3	**Rør-i-rør-system**	Ja		
	Rørføring Er rørføring og klamring utført og sikret som beskrevet?	Ja		
	Fordelerskap Er innfestingen av fordelerskapet og all rørmontasjei skapet utført i henhold til monteringsanvisningen?	—		
	Veggboks Er alle veggbokser montert i henhold til anvisning i både våte og tørre soner? Er alle veggbokserklargjort for legging av membran?	—		
4	**Hovedavstengingsventil (hovedstoppekran)** Er hovedavstengingsventilen plassert lett tilgjengelig?	Ja		
	Er hovedavstengingsventilen tydelig merket?	Ja		

Dato:	Sign:	Rørlegger og Montør Mikolajczyk
09.04.2022		Marek Mikolajczyk

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Fordelerskap

Punkter i.h.t. NT VVS 129 ved Norges byggforskningsinstitutt.
Utarbeidet i samarbeid med forsikrings – og rørbransjen

Kontrollskjema ved installasjon av JRG Sanipex rør-i-rør-system

- [x] Det er benyttet VSK-kontrollert materiell som tilhører JRG Sanipex systemet (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] System er montert utskiftbart med JRG Sanipex rør-i-rør-system.
- [x] Systemet er klamret i.h.t JRG Sanipex monteringsanvisninger. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Åpne fordelere er montert i rom med sluk og vanntett golv. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Fordelerskap i vegg har avløp til rom med sluk, alternativt automatisk avstengning med Aquastop ved lekkasje. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Gjennomføringer i skap er kontrollert for vanntetthet før innkledning (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Alle gjennomføringer i membransjiktet er klargjort for vanntett utførelse. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Vannledningssystemet er tetthetsprøvd med vann. (Se Veiledning til teknisk forskrift §15-5)
- [x] JRG Sanipex merksystem angir rørets destinasjon, og totale lengde.
- [x] Arbeidet er utført av rørlegger, med spesialopplæring på montering av JRG Sanipex rør-i-rør-system.

Dato og sign. for utført egenkontroll :	Godkjent rørleggerbedrift :	Egenkontrollskjemaet fylles ut av rørlegger og oppbevares i fordelerskap eller hjemmets mappe.
09.04.22 Marek Mikolajczyk	Marek Mikolajczyk	

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
5	**Avløp** Er avløpsrørene montert i henholdtil arbeidsunderlaget?	Ja		
6	**Sanitærutstyr** Er sanitærutstyr montert i henhold til tegning og beskrivelse og i korrekt høyde?	Ja		
7	**Skruehull** Er skruehull i våtsone som følge av montering av sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning tettet?	Ja		
8	**Brann** Ertetting av gjennomføringeri brannskiller utført eller meldttil den som skal utføre arbeidet?	—		
9	**Sluk** Er sluket montert horisontalt og med riktig høyde?	—		
	Ertettingen til membranenutført i henhold til monteringsanvisning slik at det er tett forbindelse mellom sluk og membran?	—		
10	**Rensepunkter** Er sluk, stakeluker og vannlåserlett tilgjengelige for rensing etter montering?	—		
11	**Jordingsmuffe** Er det montert jordingsmuffe?	—		
12	**Tetthet mot lekkasje** Vanntilførsel Er vannforsyningsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Avløp Er avløpsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Fordelerskap Er fordelerskapets tetthet og dreneringskapasitet kontrollert?	—		
13	**Produktdokumentasjon** Er produktdokumentasjon (SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon), monteringsanvisning og eventuell bruksanvisning overlevert prosjektleder?	Ja		
14	**FDV-dokumentasjon** Er det utarbeidet dokumentasjon for å sikre at forvaltning, drift og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte, inkludert produktdokumentasjon?	—		

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
	Se for eksempel BVN 61.511			

Kommentarer til punkt nr.:

1. Flytte fordeler KV / VV
2. Koble på nye VVB
3. Montering kjøkken balkeeni og avløp
4. Koble til oppvaskmaskinen og avløp
5. Koble til vater guard

Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK www.ror-mm.no e-post: marek@ror-mm.no

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

SLUTTKONTROLL SERVICEJOBBER

Smart Hus Oslo AS

Ordre: 1289 Eier av anlegget: Bruker av anlegget:

Kunde: Johansen, Flemmen Christian Anleggsadresse: Postnr./Sted: 0773 OSLO

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [ ] Nyanlegg
- [ ] Utvidelse
- [x] Endring
- [ ] Målerinstallasjon
- [ ] Inntak
- [ ] Fordeling
- [ ] Installasjon
- [ ] Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Ingen spesiell risiko

I.A. = Ikke aktuelt

Sluttkontroll	Ja	Nei	I.A
Spenning kontrollert	☑	☐	☐
Funksjonsprøve utført	☑	☐	☐
Visuell kontroll utført	☑	☐	☐
Utstyr og vern merket/innstilt	☑	☐	☐
Opprydding/rengjøring utført	☑	☐	☐
Relevante opplysninger gitt til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde	☑	☐	☐
Dokumentasjon/Datablad/Kursfortegnelse ajourført	☑	☐	☐
Materialliste, Timer og Pakksedler levert	☑	☐	☐
Tilkoblet utstyr levert til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Kommentar for utført arbeid

- [ ] Som arbeidsbeskrivelse

Kommentar:

Nyt elektroinstalasjon i helle lelighet: 26 spotlighter,8 dimmerer,20 stikkontakter,komfyrvakt,2 termostater,varmefolie i kjøkken,ny sikringer.

Ansvarlig montør	
Navn:	Rafal Pilat
Dato:	12.04-2022
Signatur:	

Kunde	
Navn	
Dato	
Signatur	

Smart Hus Oslo AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Johansen, Flemmen Christian
Kontaktperson	
Adresse	Vassfaret 9
Postboks	
Postnr/Sted	0773 / OSLO
Telefon	/
Epost	chrfi@online.no
Kundenr	10364

Anleggsadresse		
Firma/Navn		
Adresse		
Postnr/Sted		
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
1289	12.04.22	12.04.22

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson	
Adresse	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted	1397 / NESØYA
Telefon	48 66 78 64
Epost	
Organisasjonsnr	NO 923 111 026 MVA
Elvirksomhets-ID	

Smart Hus Oslo AS

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	☐ Prosjektering ☑ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑	(Angi utgave):	2018
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

Beskrivelse/Kommentar

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Rafal Pilat
Dato	12.04-2022
Signatur	

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

EIER AV ANLEGG

Navn: Johansen, Flemmen Christian		
Adresse: Vassfaret 9		
Postnummer: 0773	Poststed: OSLO	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

ANLEGGSADRESSE

Navn:		
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

BESKYTTELSESTILTAK MOT TERMISKE VIRKNINGER

Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80 Celcius ved:

- ☑ Planlegging av oppvarmingssystemet
- ☑ Montasjen av oppvarmingssystemet
- ☑ Bruk av beskyttelsesutstyr (temperaturbegrenser ved f.eks. installasjon av parkett)

Plassering av koblingsbokser	☑ Vedlagt bilder med koblingsbokser
Oppvarmet område	☑ Vedlagt bilder med oppvarmet område
Områder for inventar/utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Begrensninger for plassering/festing av utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Jordfeilbryter	☑ Utført i hht. krav i installasjonsveiledningen

Vedrørende krav om jordet nett over varmefolie i NEK 400-753-411.1. TF varmefolie er et godkjent klasse 2 produkt når det monteres i henhold til TF varmefolie installasjonsveiledning. TF varmefolie godkjennes etter NEK 400-412 (dobbel- eller forsterket isolasjon). dermed bortfaller kravet om jordet nett over TF varmefolie.

BESKRIVELSE AV ANLEGG

☐ NEK 400:2014	☐ Ny-anlegg	☑ Utvidelse/endring av eksisterende anlegg
Driftspenning:	☐ 400V	☑ 230V

DOKUMENTASJON AV VARMEANLEGGET

- ☐ Installasjonsveiledning for Thermo-Floor gulvvarmesystemer
- ☐ Nominativt tillegg 753A
- ☐ Vedlegg: _____ stk.

Huseier og bruker av det elektriske anlegget skal informeres om tilgjenglig informasjon.
Huseiers kopi skal ligge i sikringsskap. Installatør skal evt. lage ekstra kopi om dette er ønskelig for eier/bruker. Thermo-Floor AS anbefaler bruk av digitalt kamera for å dokumentere varmeelementenes plassering i rommet.

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

BESKRIVELSE AV ANLEGGET — **MERKEVERDIER**

Rom (angi type)	Type varmeenhet	Antall	Effekt/ m2	Installert areal	Kode (se) etikett	M/Ohm	Ohm	I
Kjøkken		2	60	6		1000	148	15

OPPBYGGING AV GULV — **MÅLTE VERDIER**

Rom (angi type)	Type gulvenhet	Type overdekking	Tykkelse avretting	Type avrettermasse	M/Ohm	Ohm	I

ELEKTROINSTALLATØR

Firma: Smart Hus Oslo AS		
Adresse: Øverbergveien 1A		
Postnummer: 1397	Poststed: NESØYA	
Saksbehandler:		
Installatør:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr: NO 923 111 026 MVA

Dato Sted Underskrift installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted:	1397 NESØYA
Telefon:	48 66 78 64
Epost:	post@smarthusoslo.com

Installasjon	
Anleggsnr:	
Måler nr:	
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/ 12.04-2022

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til

gjeldende regelverk.

Ordre	
Ordrenummer:	1289

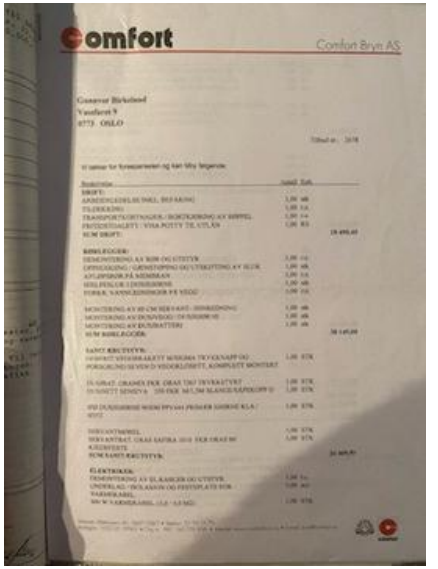
Kunde	
Kundenummer:	10364

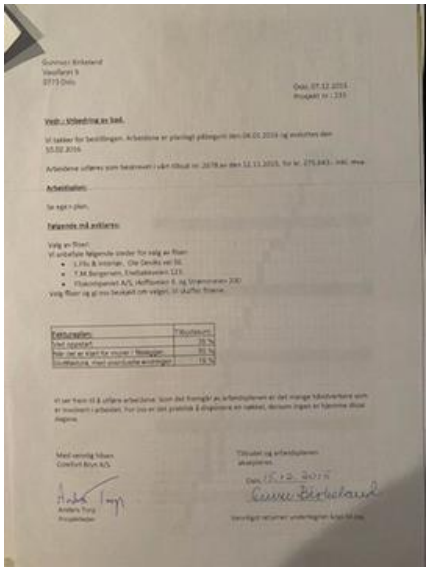
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Johansen, Flemmen Christian		
Adresse:	Vassfaret 9	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0773 OSLO	Boligmappe nr:	

Fordeling og kortslutningsverdier				
Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ik Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐

Anleggsdata		
Systemspenning / frekvens:	230.00 [V]	50.00 [Hz]
Tilførselsystem:	10.00 [mm2]	
Fordelingssystem:	IT	
Forankoblet vern:		
Jordelektrode (type):		
Tilkoblingssted jordelektrode:		

Kurs nr.	Lastebeskrivelse/utstyr	Vern		Kabel				Rekkekl.	JFB
		Type	In[a]	Kar.	S[mm2]	L[m]	R.inst.met.	Nr	[mA]
1	Stue,soverom stor		15	K	2,5				30
2	Soverom liten		15	K	2,5				30
3	Vaskemaskin		15	K	2,5				30
4	Bad		15	K	2,5				30
5	Oppvaskmaskin		15	K	2,5				30
6	Stekkeovn		15	K	2,5				30
7	Platetopp		20	C	4				30
Hovedbryter			40						





Gunnar Kirkeland
Vasaflaten 9
0773 Oslo

Oslo, 07.12.2015
Prosjekt nr.: 233

Vedr.: tilbud/avtale

Vi takker for bestillingen. Arbeidene er planlagt påbegynt den 04.01.2016 og avsluttes den 10.02.2016

Arbeidene utføres som beskrevet i vårt tilbud nr. 2678 av den 12.11.2015, for kr. 275.843,- inkl. mva.

Arbeidsplan:

Se egen plan.

Følgende må avklares:

Valg av fliser:
Vi anbefaler følgende steder for valg av fliser:

- 1.Etg & inngang, Ole Deviks vei 56.
- T.M.Bergersen, Elvebakkeveien 123.
- Fliscompaniet A/S, Hoffsveien 6, og Grensveien 200.

Velg fliser og gi oss beskjed om valget, vi skaffer fliserne.

Entreprenør:	Ferdigstilt:
Vel oppstart	35 %
Når det er klart for murer / flislegger	30 %
Sluttfaktura, men unntatte innbetalinger	15 %

Vi ser frem til å utføre arbeidene. Som det fremgår av arbeidsplanen er det mange håndverkere som er involvert i arbeidet. For oss er det praktisk å disponere en nøkkel, dersom ingen er hjemme disse dagene.

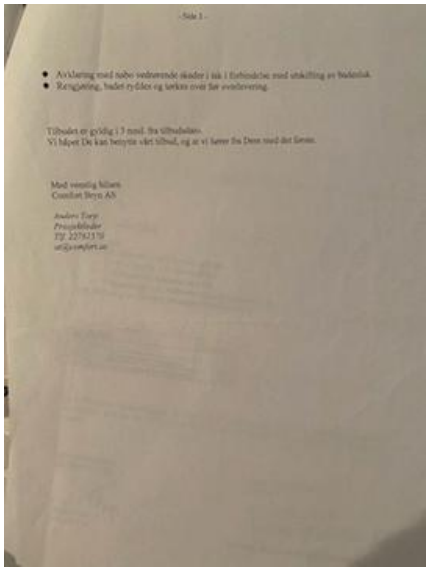
Med vennlig hilsen
Comfort Bryn A/S

Anders Torp
Prosjektleder

Tilbudet og arbeidsplanen aksepteres.

Oslo 15.12.2015

Vennligst returner underlegget i kun ett ledd.



- Side 1 -

- Avklaring med nabo vedrørende skader i bås i forbindelse med utskilling av fødeplass.
- Rengjøring, badet rydder og tørkes over før overlevering.

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håper De kan benytte vårt tilbud, og at vi kaster fra Dem med det første.

Med vennlig hilsen
Comfort Bryn AS

Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22762170
anders@cbryn.no



Beskrivelse | Antall | Enh.

LEVERING OG MONTERING AV TAKLAMPE UFO ULIEK | 1,01 | STK
EL.OPPLEGG FOR VASKEMASKIN, MED NY KURS | 1,01 | stk
EL.OPPLEGG FOR, OG LEVERING/MONTERING AV VENTILASJONSVIFTE | 1,01 | stk
OMTREKKING OG TILKOBLING AV SPOTLISKUSON PÅ BAD | 1,00 | stk
DOKUMENTASJON, SAMSVARSERKLÆRING, RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL | 1,00 | stk

SUM ELEKTRIKER: 24 957,50

UTBEDRING AV GULV:

OPPSLIPING AV BADEGULV | 1,00 | r.s.
KLARGJØRING AV UNDERGULV | 1,00 | r.s.
UNDERSTØP MED FALL FOR GULVMEMBRAN | 1,00 | r.s.
SVEISET GULVMEMBRAN | 1,00 | r.s.
MEMBRANBESKYTTER OG KLOKETTETUSE FOR MEMBRAN | 1,00 | r.s.
STØP AV BADEGULV 3ØJ | 3,00 | m2
FLISLEGGING AV GULV 3ØJ | 3,00 | m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS.MVA | 4,00 | m2

SUM UTBEDRING AV GULV: 29 134,50

UTBEDRING AV VEGGER:

FJERNE EKS. FLISER | RS
MONTERING AV 13 MM LITEX VÅTROMSPLATER | 20,00 | m2
KLARGJØRING AV VEGGER FOR FLISLEGGING | 1,00 | r.s.
SMØREMEMBRAN MED FORSTERKNINGER, PÅ VEGGER | 20,00 | m2
FLISLEGGING AV VEGGER | 20,00 | m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS.MVA | 77,00 | m2
SILIKONFUGING AV BADET | 1,00 | r.s.
UTFØRING OG BESLISTNING AV DØR/VINDU | 2,00 | stk
DØRTERSKEL TILPASSES DET NYE BADEGULVET | 1,00 | stk

SUM UTBEDRING AV VEGGER: 69 482,50

UTBEDRING AV TAK:

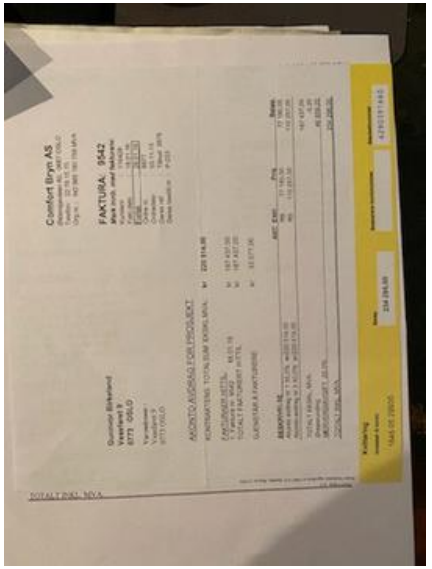
MONTERING AV BADETAK | 1,00 | r.s.
NYE TAKLISTER | 1,00 | r.s.
SPARKLING OG MALING AV BADETAK, LISTER OG UTSKJÆRINGER | 1,00 | r.s.

SUM UTBEDRING AV TAK: 10 715,00

TOTALT EKSKL. MVA: 214 990,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%: 53 760,00
TOTALT INKL. MVA: 268 750,00

TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av mosaikk/fliser, naturstein og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg
- Hjørkøy fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg.
- Behandling / impregnering av natursteiN, kan utføres mot tillegg.
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe variasjon ved valgte dusjvegg- levering
- Utbedring av badetak i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.



Comfort Bryn AS

FAKTURA 9542

Kunde nr.

Kundenr. Birkelund
Vestlund 9
9772 ONGO

Vestlund 9
9772 ONGO

ABONTO AVDRAG FOR PROSJEKT

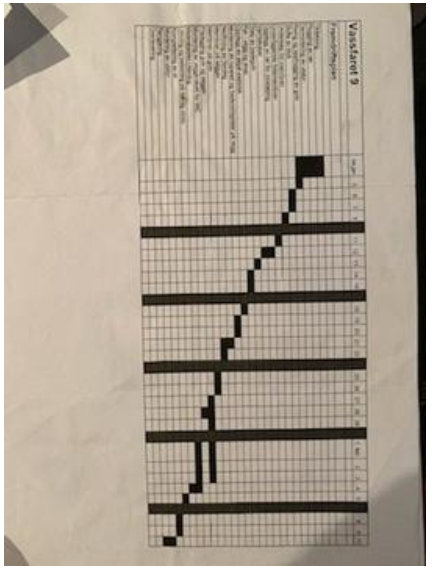
KONTRAKTENS TOTALSUM EKSKL.MVA. kr 229 914,00

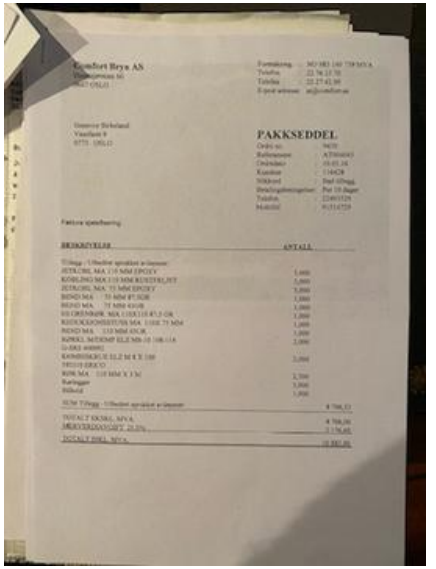
FAKTURAER HITIL 60,00 % kr 137 437,00
TIDLIGERE FAKTURERT HITIL kr 137 437,00
SUMMER I FAKTURAEN kr 45 977,00

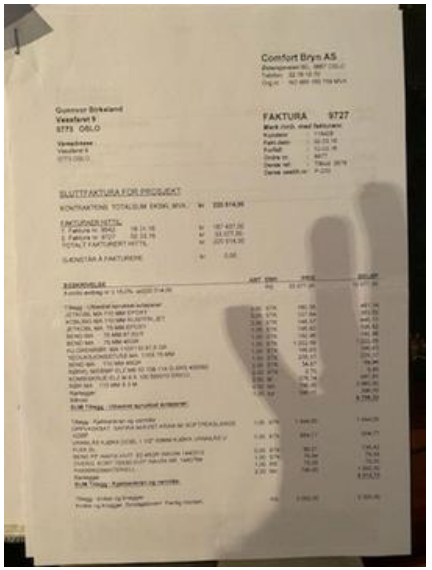
BESKRIVELSE ANT. ENH. Pris Beløp

TOTALT INKL. MVA 45 959,00

TOTALT INKL. MVA


Vassfaret 9

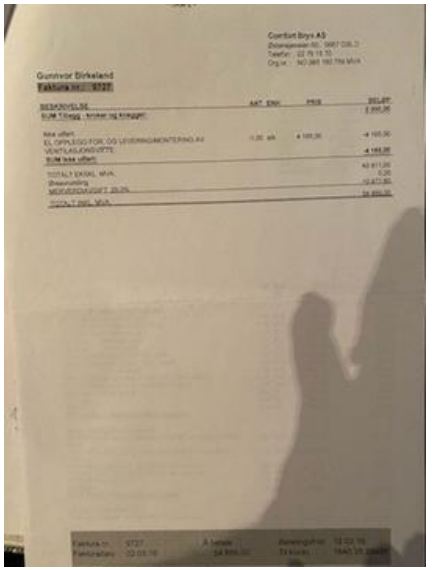

PAKKSEDDEL


Comfort Bryn AS

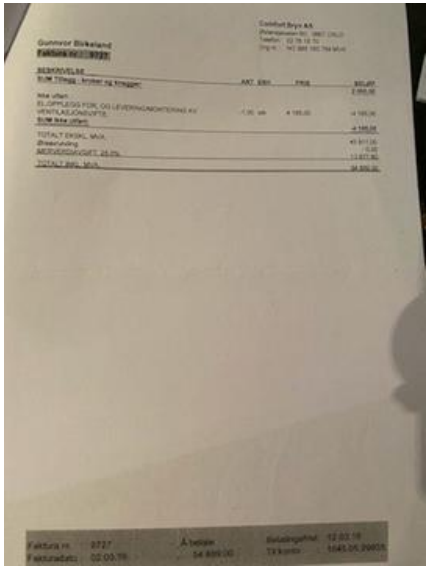
Gunnvor Birkeland
Vassfaret 9
9773 OSLO

FAKTURA 9727

SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT


Comfort Bryn AS

Gunnvor Birkeland



Comfort Bryn AS

Gunnvor Birkeland

Faktura nr.: 8727

BESKRIVELSE — ANT. ENH — PRIS — BELØP

SUM Tillegg - Anker og kraggar: 2 000,00

Ikke utført:

EL-OPPLEGG FOR OG LEVERING/MONTERING AV VENTILASJONSLUFTE — 1,00 stk — 4 195,00 — 4 195,00

SUM Ikke utført: -4 195,00

TOTALT EKSKL. MVA: 43 917,00

Øreavrunding: 0,00

MERVERDIAVGIFT, 25,0%: 13 977,50

TOTALT INKL. MVA: 54 895,00

Fakturadato: 02.03.19 — Å betale: 54 895,00 — Betalingsfrist: 12.03.19 — Til konto: 1645.05.29805



Kopi

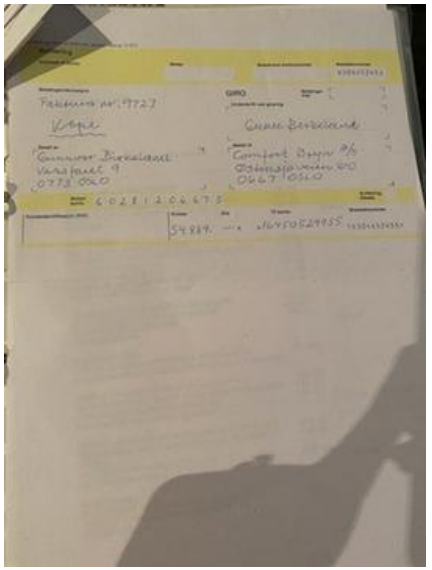
Comfort Bryn AS

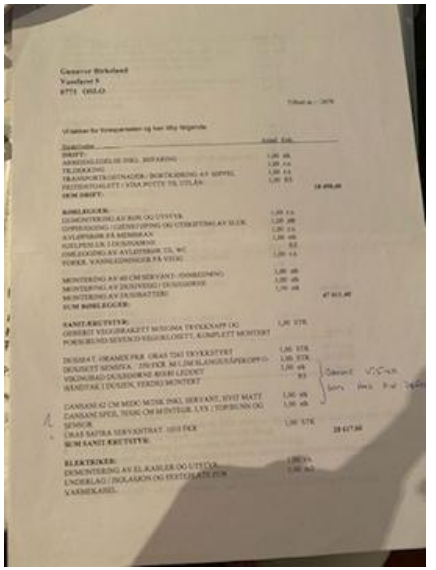
Gunnvor Birkeland
Vasslaret 8
0771 OSLO

FAKTURA 8727

SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT

	ANT. ENH	PRIS	BELØP
Utført omfang nr 3	RS	43 977,00	43 977,00
Tillegg - Utført/ikke spesifisert arbeid:			
JETKOBL MA 110 MM EPOXY	3,00 STK	160,39	481,14
KOBLING MA 110 MM RUSTFRI JET	3,00 STK	127,84	383,52
JETKOBL MA 75 MM EPOXY	3,00 STK	148,37	445,11
BEND MA 70 MM ST.SVIT	1,00 STK	148,82	148,82
BEND MA 75 MM 45GR	1,00 STK	152,86	152,86
RØRDIM. MONSP ELZ M/K 10 108-114 O.RIG 400KW	1,00 STK	1 223,56	1 223,56
RØRDIM. MONSP ELZ M/K 10 108-114 O.RIG 400KW	1,00 STK	166,83	166,83
REDUKSJONSSTUSS MA 110X 75 MM	1,00 STK	235,37	235,37
BEND MA 110 MM 45GR	1,00 STK	34,57	34,57
RØRDIM. MONSP ELZ M/K 10 108-114 O.RIG 400KW	2,00 STK	2,70	5,40
KOMBISKRUE ELZ M K R 100 560310 ERCO	2,00 M	370,74	741,48
KJØR MA 110 MM K 3 M	5,00 SH	798,00	3 990,00
Rørlegger	1,00 kst	598,00	598,00
Utført			8 726,33
SUM Tillegg - Utført/ikke spesifisert arbeid:			
Tillegg - Kjøkenvifter og ventilar			
OPPVASKMAT. SAFIRA MAVEFJ.KRAN M. SOFTPOSLANGE KOMP.	1,00 STK	1 544,00	1 544,00
VANNLÅS KJØK.OGS. 1 1/2"-50MM KJØK.VANNLÅS J FLEX.SL	1,00 STK	694,77	694,77
BOND PP WAFX HVIT. 32 45GR VAVIN 1440312	2,00 STK	59,21	118,42
BOND PP WAFX HVIT. 32 45GR VAVIN 1440312	1,00 STK	75,54	75,54
DØRO. KORT 75X30 HVIT VAVIN NR. 1440764	1,00 RS	75,00	75,00
PAKNINGSMATERIELL	2,00 SH	748,00	1 500,00
Rørlegger			4 312,73
SUM Tillegg - Kjøkenvifter og ventilar			
Tillegg - Anker og kraggar			
Anker og kraggar. Beslagsboden. Ferdig montert.	RS	2 000,00	2 000,00


GIRO
Comfort Bygg A/S
Østengveien 60
0667 OSLO
54889.

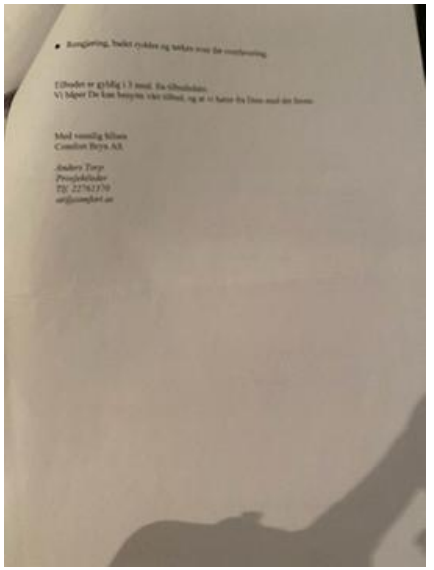




Beskrivelse	Antall	Enh.
SUM W. VASKEROMMET (1,5 + 4,5 M2)	1,00	STK
LEVERING OG MONTERING AV TAKLAMPE UTE (SKRU	1,00	STK
EL-OPPLEGG FOR VASKEMASKIN, MED SVI KURS.	1,00	stk
EL-OPPLEGG FOR, OG LEVERING/MONTERING AV	1,00	stk
VENTILASJONSSPYR.		
OMTREKKING OG TILKOBLING AV SMELDEKASSE PÅ RAD	1,00	stk
DOKUMENTASJON/ SAMSVARSERKLÆRING	1,00	stk
RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL		
SUM ELEKTRODEL:		**24 897,00**
UTBEDRING AV GULV:		
OPPRIVNING AV BADEGULV	1,00	t.t.
KLARGJØRING AV UNDERGULV	1,00	t.t.
UNDERSTØP MED FALL FOR DUK/MEMBRAN	1,00	t.t.
SVEISET DUK/MEMBRAN	1,00	t.t.
MEMBRANMANSJETTER OG KLOSETTSTUTS FOR MEMBRAN	1,00	t.t.
STØP AV BADEGULV 5Q2	5,00	m2
FLISLEGGING AV GULV 5Q	5,00	m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS MVA	6,00	m2
SUM UTBEDRING AV GULV:		**24 394,50**
UTBEDRING AV VEGGER:		
FJERNE EKS FLISER	XX	
MONTERING AV 13 MM LITEX VÅTROMSPLATER	20,00	m2
KLARGJØRING AV VEGGER FOR FLISLEGGING	1,00	t.t.
SMØRBAR/MAS MED FORSTERKNINGER, FE VEGGER	20,00	m2
FLISLEGGING AV VEGGER	20,00	m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS MVA	15,00	m2
SILIKONTETTING AV BADET	1,00	t.t.
UTVASKING OG BEJLISTNING AV DØR/VINDU	1,00	stk
DEMONTERING, TILPASNING DET NYE BADEKLOSETT.	1,00	stk
SUM UTBEDRING AV VEGGER:		**69 482,50**
UTBEDRING AV TAK:		
SPARKLING OG MALING AV BADETAK, LISTER OG UTSKJÆRINGER.	1,00	t.t.
SUM UTBEDRING AV TAK:		**8 126,00**
TOTALT EKSKL. MVA		218 634,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%		54 658,40
TOTALT INKL. MVA		273 292,50

TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av mosaikkfliser, natursteins og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg
- Epoksy fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg
- Behandling / impregnering av natursteins, kan utføres mot tillegg
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe vannsøl ved valgte dusjvegg- løsning
- Utbedring av badetak i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.
- Avklaring med naboer vedrørende skader i tak i forbindelse med snik/fres av badetak.



- Rengjøring, fjerne rydder og tørken over for overlevering

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håper De kan benytte vårt tilbud, og at vi kan få lov med det hvem.

Med vennlig hilsen
Comfort Byen AS

Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22761270
an@comfort.as

1 3

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
1	**Kontroll av prosjekteringsmaterialet** Foreligger det arbeidstegninger og arbeidsbeskrivelser, og er produktene som skal benyttes beskrevet?	Ja		
	Mottakskontroll på byggeplassen Er mottatte produkter og systemeri henholdtil tegning/beskrivelse og bestilling?	Ja		
	Kontroll ved oppstart Er alle forsterkninger for montering av sanitærutstyr montert?	Ja		
	Monteringsanvisning Foreligger det monteringsanvisninger for produkter og systemer som skal benyttes?	Ja		
2	**Unngå skålding og legionella** Vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene skal maksimalt bli 55*C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	I trygdeboliger, pleiehjem, barnehager osv. Skal vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene være maksimalt 38 *C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	Er temperaturen i varmtvannsberederen minimum 70 *C og blandeventilen på berederen stilt på litt over 60 *C?	Ja		
	Skjer øvrig temperaturbegrensning ved bruk av tappearmaturer med temperatursperre?			
3	**Rør-i-rør-system**	Ja		
	Rørføring Er rørføring og klamring utført og sikret som beskrevet?	Ja		
	Fordelerskap Er innfestingen av fordelerskapet og all rørmontasjei skapet utført i henhold til monteringsanvisningen?	—		
	Veggboks Er alle veggbokser montert i henhold til anvisning i både våte og tørre soner? Er alle veggbokserklargjort for legging av membran?	—		
4	**Hovedavstengingsventil (hovedstoppekran)** Er hovedavstengingsventilen plassert lett tilgjengelig?	Ja		
	Er hovedavstengingsventilen tydelig merket?	Ja		

Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA *RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK* *www.ror-mm.no* *e-post: marek@ror-mm.no*

Dato:	Sign:	Rørlegger og Montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Fordelerskap

Punkter i.h.t. NT VVS 129 ved Norges byggforskningsinstitutt.
Utarbeidet i samarbeid med forsikrings – og rørbransjen

Kontrollskjema ved installasjon av JRG Sanipex rør-i-rør-system

- [x] Det er benyttet VSK-kontrollert materiell som tilhører JRG Sanipex systemet (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] System er montert utskiftbart med JRG Sanipex rør-i-rør-system.
- [x] Systemet er klamret i.h.t JRG Sanipex monteringsanvisninger. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Åpne fordelere er montert i rom med sluk og vanntett golv. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Fordelerskap i vegg har avløp til rom med sluk, alternativt automatisk avstengning med Aquastop ved lekkasje. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Gjennomføringer i skap er kontrollert for vanntetthet før innkledning (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Alle gjennomføringer i membransjiktet er klargjort for vanntett utførelse. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Vannledningssystemet er tetthetsprøvd med vann. (Se Veiledning til teknisk forskrift §15-5)
- [x] JRG Sanipex merksystem angir rørets destinasjon, og totale lengde.
- [x] Arbeidet er utført av rørlegger, med spesialopplæring på montering av JRG Sanipex rør-i-rør-system.

Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA *RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK* *www.ror-mm.no* *e-post: marek@ror-mm.no*

Dato og sign. for utført egenkontroll :	Godkjent rørleggerbedrift :	Egenkontrollskjemaet fylles ut av rørlegger og oppbevares i fordelerskap eller hjemmets mappe.
09.04.22 Marek Mikolajczyk	Marek Mikolajczyk	

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
5	**Avløp** Er avløpsrørene montert i henholdtil arbeidsunderlaget?	Ja		
6	**Sanitærutstyr** Er sanitærutstyr montert i henhold til tegning og beskrivelse og i korrekt høyde?	Ja		
7	**Skruehull** Er skruehull i våtsone som følge av montering av sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning tettet?	Ja		
8	**Brann** Ertetting av gjennomføringeri brannskiller utført eller meldttil den som skal utføre arbeidet?	—		
9	**Sluk** Er sluket montert horisontalt og med riktig høyde?	—		
	Ertettingen til membranenutført i henhold til monteringsanvisning slik at det er tett forbindelse mellom sluk og membran?	—		
10	**Rensepunkter** Er sluk, stakeluker og vannlåserlett tilgjengelige for rensing etter montering?	—		
11	**Jordingsmuffe** Er det montert jordingsmuffe?	—		
12	**Tetthet mot lekkasje** Vanntilførsel Er vannforsyningsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Avløp Er avløpsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Fordelerskap Er fordelerskapets tetthet og dreneringskapasitet kontrollert?	—		
13	**Produktdokumentasjon** Er produktdokumentasjon (SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon), monteringsanvisning og eventuell bruksanvisning overlevert prosjektleder?	Ja		
14	**FDV-dokumentasjon** Er det utarbeidet dokumentasjon for å sikre at forvaltning, drift og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte, inkludert produktdokumentasjon?	—		

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
	Se for eksempel BVN 61.511			

Kommentarer til punkt nr.:

1. Flytte fordeler KV / VV
2. Koble på nye VVB
3. Montering kjøkken balkeeni og avløp
4. Koble til oppvaskmaskinen og avløp
5. Koble til vater guard

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

SLUTTKONTROLL SERVICEJOBBER

Smart Hus Oslo AS

Ordre: 1289 Eier av anlegget: Bruker av anlegget:

Kunde: Johansen, Flemmen Christian Anleggsadresse: Postnr./Sted: 0773 OSLO

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse	
Elektroarbeidene omfattes av:	Beskrivelse av arbeidet:
☐ Nyanlegg ☐ Inntak	
☐ Utvidelse ☐ Fordeling	Risikovurdering HMS:
☑ Endring ☐ Installasjon	
☐ Målerinstallasjon ☐ Annet:	Risikovurdering teknisk:
	Ingen spesiell risiko

I.A. = Ikke aktuelt

Sluttkontroll	Ja	Nei	I.A
Spenning kontrollert	☑	☐	☐
Funksjonsprøve utført	☑	☐	☐
Visuell kontroll utført	☑	☐	☐
Utstyr og vern merket/innstilt	☑	☐	☐
Opprydding/rengjøring utført	☑	☐	☐
Relevante opplysninger gitt til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde	☑	☐	☐
Dokumentasjon/Datablad/Kursfortegnelse ajourført	☑	☐	☐
Materialliste, Timer og Pakksedler levert	☑	☐	☐
Tilkoblet utstyr levert til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Kommentar for utført arbeid

☐ Som arbeidsbeskrivelse

Kommentar:

Nyt elektroinstalasjon i helle lelighet: 26 spotlighter,8 dimmerer,20 stikkontakter,komfyrvakt,2 termostater,varmefolie i kjøkken,ny sikringer.

Ansvarlig montør	
Navn:	Rafal Pilat
Dato:	12.04-2022
Signatur:	

Kunde	
Navn	
Dato	
Signatur	

Smart Hus Oslo AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Johansen, Flemmen Christian
Kontaktperson	
Adresse	Vassfaret 9
Postboks	
Postnr/Sted	0773 / OSLO
Telefon	/
Epost	chrfi@online.no
Kundenr	10364

Anleggsadresse		
Firma/Navn		
Adresse		
Postnr/Sted		
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
1289	12.04.22	12.04.22

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson	
Adresse	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted	1397 / NESØYA
Telefon	48 66 78 64
Epost	
Organisasjonsnr	NO 923 111 026 MVA
Elvirksomhets-ID	

Smart Hus Oslo AS

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	☐ Prosjektering ☑ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑	(Angi utgave):	2018
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

Beskrivelse/Kommentar

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Rafal Pilat
Dato	12.04-2022
Signatur	

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

EIER AV ANLEGG

Navn: Johansen, Flemmen Christian		
Adresse: Vassfaret 9		
Postnummer: 0773	Poststed: OSLO	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

ANLEGGSADRESSE

Navn:		
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

BESKYTTELSESTILTAK MOT TERMISKE VIRKNINGER

Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80 Celcius ved:

- ☑ Planlegging av oppvarmingssystemet
- ☑ Montasjen av oppvarmingssystemet
- ☑ Bruk av beskyttelsesutstyr (temperaturbegrenser ved f.eks. installasjon av parkett)

Plassering av koblingsbokser	☑ Vedlagt bilder med koblingsbokser
Oppvarmet område	☑ Vedlagt bilder med oppvarmet område
Områder for inventar/utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Begrensninger for plassering/festing av utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Jordfeilbryter	☑ Utført i hht. krav i installasjonsveiledningen

Vedrørende krav om jordet nett over varmefolie i NEK 400-753-411.1. TF varmefolie er et godkjent klasse 2 produkt når det monteres i henhold til TF varmefolie installasjonsveiledning. TF varmefolie godkjennes etter NEK 400-412 (dobbel- eller forsterket isolasjon). dermed bortfaller kravet om jordet nett over TF varmefolie.

BESKRIVELSE AV ANLEGG

☐ NEK 400:2014	☐ Ny-anlegg	☑ Utvidelse/endring av eksisterende anlegg
Driftspenning:	☐ 400V	☑ 230V

DOKUMENTASJON AV VARMEANLEGGET

- ☐ Installasjonsveiledning for Thermo-Floor gulvvarmesystemer
- ☐ Nominativt tillegg 753A
- ☐ Vedlegg: _____ stk.

Huseier og bruker av det elektriske anlegget skal informeres om tilgjenglig informasjon.
Huseiers kopi skal ligge i sikringsskap. Installatør skal evt. lage ekstra kopi om dette er ønskelig for eier/bruker. Thermo-Floor AS anbefaler bruk av digitalt kamera for å dokumentere varmeelementenes plassering i rommet.

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

BESKRIVELSE AV ANLEGGET — **MERKEVERDIER**

Rom (angi type)	Type varmeenhet	Antall	Effekt/ m2	Installert areal	Kode (se) etikett	M/Ohm	Ohm	I
Kjøkken		2	60	6		1000	148	15

OPPBYGGING AV GULV — **MÅLTE VERDIER**

Rom (angi type)	Type gulvenhet	Type overdekking	Tykkelse avretting	Type avrettermasse	M/Ohm	Ohm	I

ELEKTROINSTALLATØR

Firma: Smart Hus Oslo AS		
Adresse: Øverbergveien 1A		
Postnummer: 1397	Poststed: NESØYA	
Saksbehandler:		
Installatør:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr: NO 923 111 026 MVA

Dato Sted Underskrift installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted:	1397 NESØYA
Telefon:	48 66 78 64
Epost:	post@smarthusoslo.com

Installasjon	
Anleggsnr:	
Måler nr:	
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/ 12.04-2022

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til

gjeldende regelverk.

Ordre	
Ordrenummer:	1289

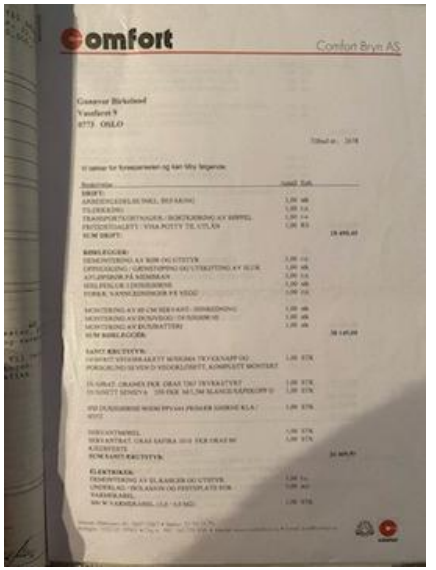
Kunde	
Kundenummer:	10364

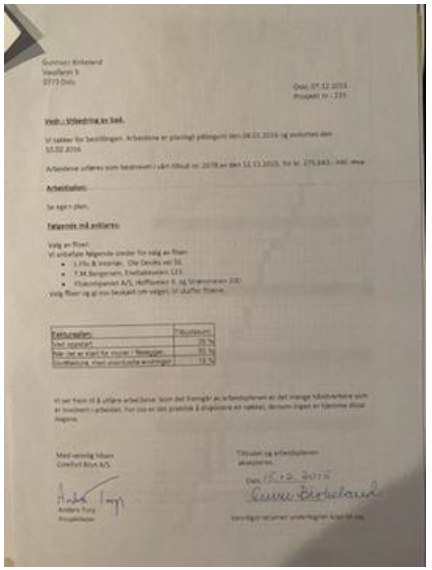
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Johansen, Flemmen Christian		
Adresse:	Vassfaret 9	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0773 OSLO	Boligmappe nr:	

Fordeling og kortslutningsverdier				
Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ik Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐

Anleggsdata			
Systemspenning / frekvens:	230.00 [V]	50.00 [Hz]	
Tilførselsystem:	10.00 [mm2]		
Fordelingssystem:	IT		
Forankoblet vern:			
Jordelektrode (type):			
Tilkoblingssted jordelektrode:			

Kurs nr.	Lastebeskrivelse/utstyr	Vern		Kabel				Rekkekl.	JFB
		Type	In[a]	Kar.	S[mm2]	L[m]	R.inst.met.	Nr	[mA]
1	Stue,soverom stor		15	K	2,5				30
2	Soverom liten		15	K	2,5				30
3	Vaskemaskin		15	K	2,5				30
4	Bad		15	K	2,5				30
5	Oppvaskmaskin		15	K	2,5				30
6	Stekkeovn		15	K	2,5				30
7	Platetopp		20	C	4				30
Hovedbryter			40						





Gunnar Kirkeland
Vasaflaten 9
0773 Oslo

Oslo, 07.12.2015
Prosjekt nr.: 233

Vedr.: tilbud/ring av bad.

Vi takker for bestillingen. Arbeidene er planlagt påbegynt den 04.01.2016 og avsluttes den 10.02.2016

Arbeidene utføres som beskrevet i vårt tilbud nr. 2678 av den 12.11.2015, for kr. 275.843,- inkl. mva.

Arbeidsplan:

Se egen plan.

Følgende må avklares:

Valg av fliser:
Vi anbefaler følgende steder for valg av fliser:

- 1.Etg & inngang, Ole Deviks vei 56.
- T.M.Borgersen, Eiedalsveien 123.
- Fliscompanset A/S, «Hoffjorsen 6. og Granrosveien 200

Velg fliser og gi oss beskjed om valget, vi skaffer fliserne.

Entreprenør:	Risikovurd.
Ved oppstart	35 %
Når det er klart for murer / flislegger	70 %
Sluttfaktura, med unntaksvis avdrag	15 %

Vi ser frem til å utføre arbeidene. Som det fremgår av arbeidsplanen er det mange håndverkere som er involvert i arbeidet. For oss er det praktisk å disponere en nøkkel, dersom ingen er hjemme disse dagene.

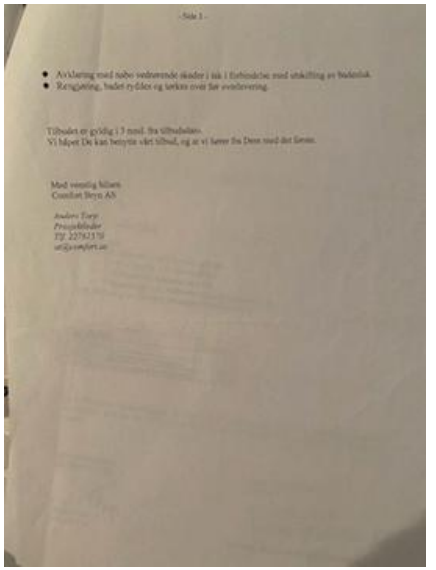
Med vennlig hilsen
Comfort Bryn A/S

Anders Torp
Prosjektleder

Tilbudet og arbeidsplanen aksepteres.

Oslo 15.12.2015

Vennligst returner underlagene til oss på mail.



- Side 1 -

- Avklaring med nabo vedrørende skader i bk i forbindelse med utskilling av badenisk.
- Rengjøring, badet ryddes og tørkes over før overlevering.

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håper De kan benytte vårt tilbud, og at vi kaner fra Dem med det første.

Med vennlig hilsen
Comfort Bryn AS

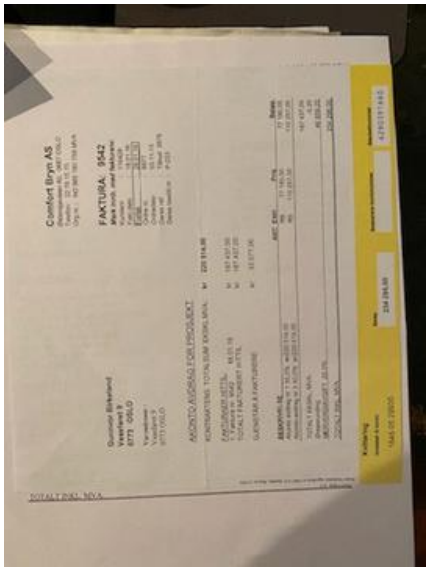
Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22762170
anders@cbryn.no



Beskrivelse	Antall	Enh.	
LEVERING OG MONTERING AV TAKLAMPE UFO ULIEK	1,01	STK	
EL-OPPLEGG FOR VASKEMASKIN, MED NY KURS.	1,00	stk	
EL-OPPLEGG FOR, OG LEVERING/MONTERING AV VENTILASJONSVIFTE	1,00	stk	
OMTREKKING OG TILKOBLING AV SPOTLYSKUPON PÅ BAD.	1,00	stk	
DOKUMENTASJON, SAMSVARSERKLÆRING, RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL	1,00	stk	
SUM ELEKTRIKER:			24 957,50
UTBEDRING AV GULV:			
OPPSLIPING AV BADEGULV	1,00	r.s.	
KLARGJØRING AV UNDERGULV	1,00	r.s.	
UNDERSTØP MED FALL FOR GULVMEMBRAN	1,00	r.s.	
SVEISET GULVMEMBRAN	1,00	r.s.	
MEMBRANBESKYTTER OG KLORETTTUSE FOR MEMBRAN	1,00	r.s.	
STØP AV BADEGULV, MØ	3,00	m2	
FLISLEGGING AV GULV, M2	3,00	m2	
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKSA/VA	4,00	m2	
SUM UTBEDRING AV GULV:			25 134,50
UTBEDRING AV VEGGER:			
FJERNE EKS. FLISER	RS		
MONTERING AV 13 MM LITEX VÅTROMSPLATER	20,00	m2	
KLARGJØRING AV VEGGER FOR FLISLEGGING	1,00	r.s.	
SMØREMEMBRAN MED FORSTERKNINGER, PÅ VEGGER	20,00	m2	
FLISLEGGING AV VEGGER	20,00	m2	
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKSA/VA	77,00	m2	
SILIKONFUGING AV BADET	1,00	r.s.	
UTFØRING OG BEFESTNING AV DØR/VINDU	2,00	stk	
DØRTERSKEL TILPASSES DET NYE BADEGULVET	1,00	stk	
SUM UTBEDRING AV VEGGER:			69 482,50
UTBEDRING AV TAK:			
MEDVIRKING AV BADETAK	1,00	r.s.	
NYE TAKLISTER	1,00	r.s.	
SPARKLING OG MALING AV BADETAK, LISTER OG UTSKJÆRINGER	1,00	r.s.	
SUM UTBEDRING AV TAK:			16 712,00
TOTALT EKSKL. MVA			214 986,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%			53 746,00
TOTALT INKL. MVA			268 732,50

TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av mosaikk/fliser, naturstein og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg.
- Hjørkøy fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg.
- Behandling / impregnering av natursten, kan utføres mot tillegg.
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe variasjon ved valgte dusjvegg- løsning
- Utbedring av badetak i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.



Comfort Bryn AS

FAKTURA 9542

Kunde nr.

Fakturadato

Forfall

Ordrenr.

Deres ref.

Vår ref.

ANSVARSFORSIKRING FOR PRODUKT

KONTRAKTENS TOTALSUM EKSKL.MVA

FAKTURAER HITIL

TIDLIGERE FAKTURERT HITIL

RESTBELØP

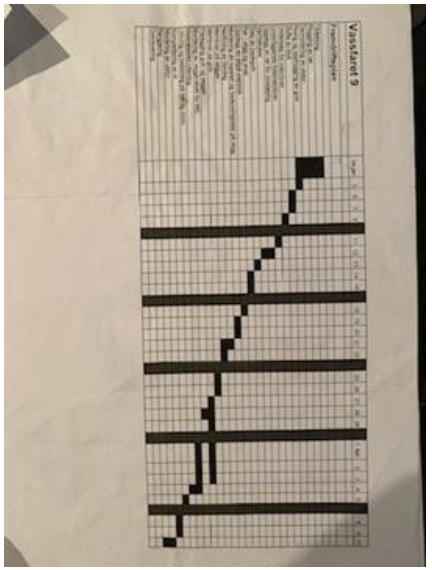
TOTALT INKL. MVA

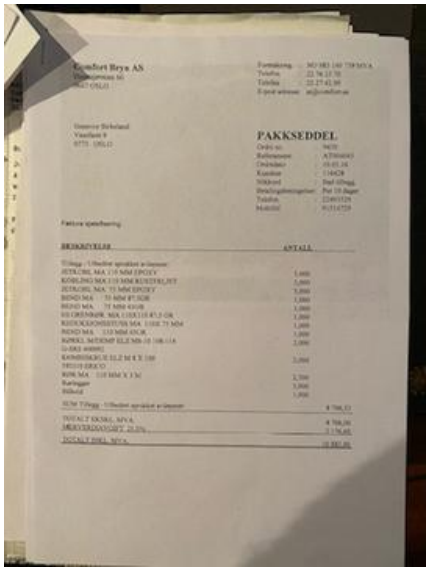
Betalingsfrist

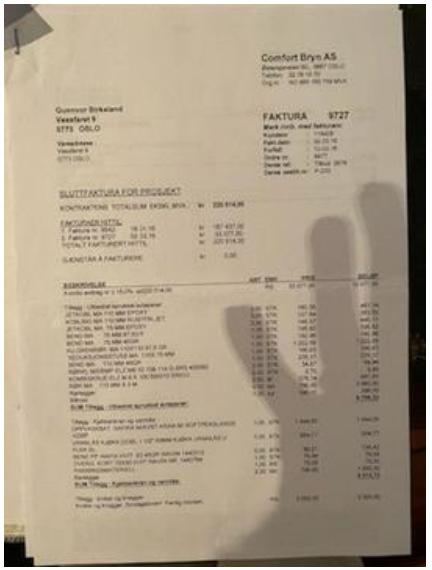
Kontonummer

KID

TOTALT INKL. MVA


Vassfaret 9

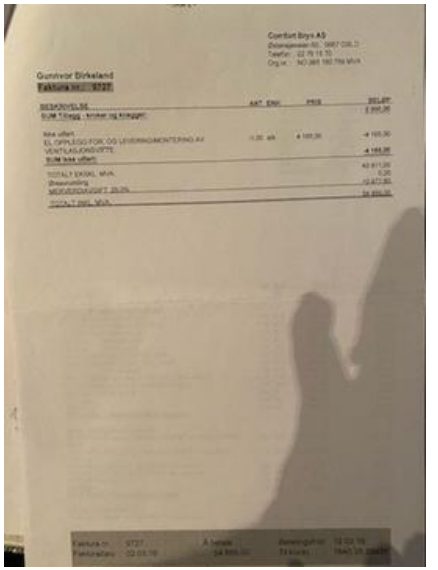

PAKKSEDDEL


Comfort Bryn AS

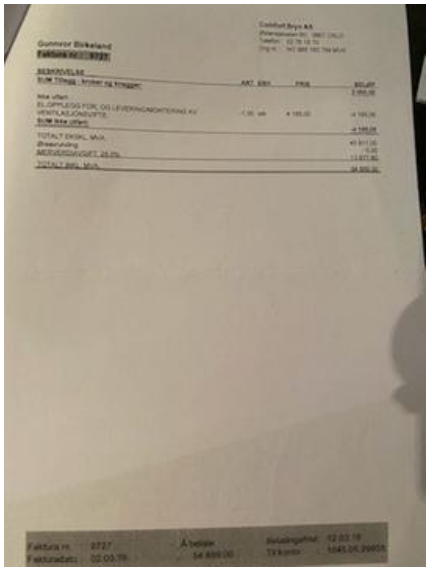
Gunnvor Birkeland
Vassfaret 9
5773 OSLO

FAKTURA 9727

SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT


Comfort Bryn AS

Gunnvor Birkeland



Gunnvor Birkeland
Faktura nr.: 8727

BESKRIVELSE — ANT. ENH — PRIS — BELØP

SUM Tillegg - Arbeid og kraggen: 2 000,00

Alle utlen:
ELOPPLEGG FOR OG LEVERINGAKONTERING AV VENTILASJONSLUFTE — 1,00 stk — 4 195,00 — 4 195,00
SUM Alle utlen: 4 195,00

TOTALT EKSKL. MVA: 43 917,00
Øreavrunding: 0,00
MERVERDIAVGIFT, 25,0%: 13 977,50
TOTALT INKL. MVA: 54 895,00

Faktura nr.: 8727
Fakturadato: 02.03.19
Å betale: 54 895,00
Betalingsfrist: 12.03.19
Til konto: 1045.05.29805



Kopi

Comfort Bryn AS

Gunnvor Birkeland
Vasslaret 8
8773 OSLO

FAKTURA 8727

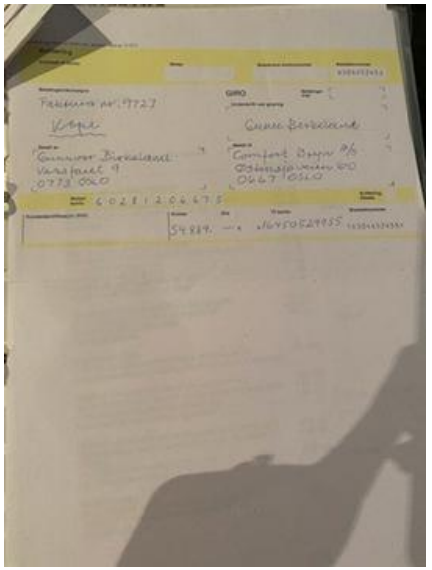
SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT

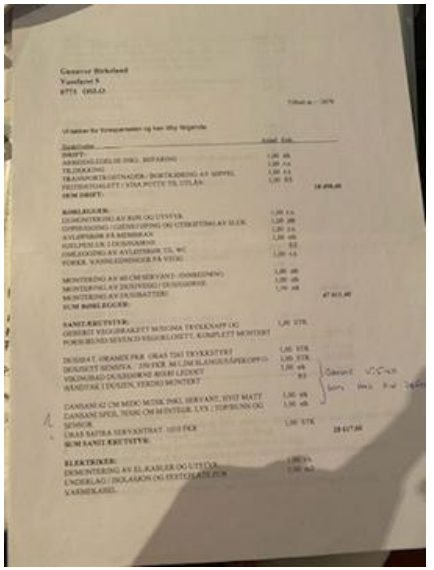
BESKRIVELSE — ANT. ENH — PRIS — BELØP

Tillegg - Alkalist spirulert anlegnet:
JETKOBL MA 110 MM EPOXY — 3,00 STK — 160,39 — 481,14
KOBLING MA 110 MM RUSTFRI JET — 3,00 STK — 127,84 — 383,52
JETKOBL MA 75 MM EPOXY — 3,00 STK — 148,57 — 445,71
JETKOBL MA 75 MM EPOXY — 1,00 STK — 148,62 — 148,62
BEND MA 70 MM ST.OVT — 1,00 STK — 152,80 — 152,80
BEND MA 75 MM 45GR — 1,00 STK — 1 223,56 — 1 223,56
RU GRENJÆR MA 110/110 ST.S GR — 1,00 STK — 166,83 — 166,83
REDUKSJONSSTUSS MA 110X 75 MM — 1,00 STK — 235,37 — 235,37
BEND MA 110 MM 45GR — 1,00 STK — 34,57 — 99,84
KABINL MONNP ELZ MN 10 108-114 0-SKG 400KM — 2,00 STK — 2,70 — 5,40
KOMBISKRUE ELZ M 4 X 100 560310 ERICO — 2,00 M — 170,14 — 341,00
KJØR MA 110 MM X 3 M — 5,00 SH — 798,00 — 3 990,00
Rørlegger — 1,00 kst — 598,00 — 598,00
Utlendt — — — — 8 799,33
SUM Tillegg - Utlendt spirulert anlegnet:

Tillegg - Kjøkkenkran og vannlås
OPPVASKKAT. SAFIRA MAVET AVAN M. SOFTFIDSLANGE KOBF — 1,00 STK — 1 544,00 — 1 544,00
VANNLÅS KJØKK.OOBL.1 1/2"-50MM KJØKK.VANNLÅS J FLEX.SL — 1,00 STK — 694,71 — 694,71
BOND PP WAFIX HVIT. 32 45GR VAVIN 1440312 — 2,00 STK — 59,21 — 118,42
BOND PP WAFIX HVIT 90GR VAVIN NR. 1440784 — 1,00 STK — 75,54 — 75,54
DIVERS. KORT TEXSD HVIT VAVIN NR. 1440784 — 1,00 RS — 75,00 — 75,00
PAKNINGSMATERIELL — 2,00 SH — 748,00 — 1 500,00
Rørlegger — — — — 4 312,71
SUM Tillegg - Kjøkkenkran og vannlås:

Tillegg - Arbeid og kraggen
Arbeid og kraggen, Beslagsboden. Ferdig montert. — RS — 2 000,00 — 2 000,00

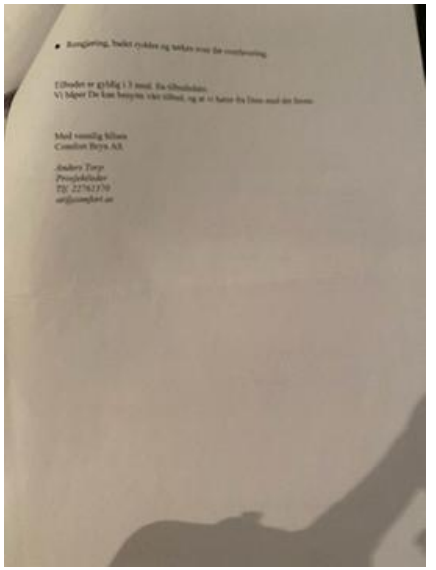

GIRO
Gunnvor Birkeland
Comfort Dusjer A/S


Gunnvor Birkeland
Vasslaret 9
0773 OSLO



TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av mosaikkfliser, natursteins og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg
- Epoksy fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg
- Behandling / impregnering av natursteins, kan tilføres mot tillegg
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe vannsøl ved valgte dusjvegg- løsning
- Utbedring av badstuk i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.
- Avklaring med naboer vedrørende skader i tak i forbindelse med snik/fjerning av badstuk.



- Rengjøring, fjerne sykkler og bokser over for overbygning

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håper De kan benytte vårt tilbud, og at vi kanse fra Dem med det første.

Med vennlig hilsen
Comfort Byen AS

Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22761270
an@comfort.no

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
1	**Kontroll av prosjekteringsmaterialet** Foreligger det arbeidstegninger og arbeidsbeskrivelser, og er produktene som skal benyttes beskrevet?	Ja		
	Mottakskontroll på byggeplassen Er mottatte produkter og systemeri henholdtil tegning/beskrivelse og bestilling?	Ja		
	Kontroll ved oppstart Er alle forsterkninger for montering av sanitærutstyr montert?	Ja		
	Monteringsanvisning Foreligger det monteringsanvisninger for produkter og systemer som skal benyttes?	Ja		
2	**Unngå skålding og legionella** Vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene skal maksimalt bli 55*C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	I trygdeboliger, pleiehjem, barnehager osv. Skal vanntemperatur ved tappested for personlig hygiene være maksimalt 38 *C. Er det slik i dette prosjektet/tiltaket?	Ja		
	Er temperaturen i varmtvannsberederen minimum 70 *C og blandeventilen på berederen stilt på litt over 60 *C?	Ja		
	Skjer øvrig temperaturbegrensning ved bruk av tappearmaturer med temperatursperre?			
3	**Rør-i-rør-system**	Ja		
	Rørføring Er rørføring og klamring utført og sikret som beskrevet?	Ja		
	Fordelerskap Er innfestingen av fordelerskapet og all rørmontasjei skapet utført i henhold til monteringsanvisningen?	—		
	Veggboks Er alle veggbokser montert i henhold til anvisning i både våte og tørre soner? Er alle veggbokserklargjort for legging av membran?	—		
4	**Hovedavstengingsventil (hovedstoppekran)** Er hovedavstengingsventilen plassert lett tilgjengelig?	Ja		
	Er hovedavstengingsventilen tydelig merket?	Ja		

Dato:	Sign:	Rørlegger og Montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

RØRLEGGER TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Fordelerskap

Punkter i.h.t. NT VVS 129 ved Norges byggforskningsinstitutt.
Utarbeidet i samarbeid med forsikrings – og rørbransjen

Kontrollskjema ved installasjon av JRG Sanipex rør-i-rør-system

- [x] Det er benyttet VSK-kontrollert materiell som tilhører JRG Sanipex systemet (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] System er montert utskiftbart med JRG Sanipex rør-i-rør-system.
- [x] Systemet er klamret i.h.t JRG Sanipex monteringsanvisninger. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Åpne fordelere er montert i rom med sluk og vanntett golv. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Fordelerskap i vegg har avløp til rom med sluk, alternativt automatisk avstengning med Aquastop ved lekkasje. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Gjennomføringer i skap er kontrollert for vanntetthet før innkledning (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.210)
- [x] Alle gjennomføringer i membransjiktet er klargjort for vanntett utførelse. (Se Byggebransjens Våtromsnorm 41.220)
- [x] Vannledningssystemet er tetthetsprøvd med vann. (Se Veiledning til teknisk forskrift §15-5)
- [x] JRG Sanipex merksystem angir rørets destinasjon, og totale lengde.
- [x] Arbeidet er utført av rørlegger, med spesialopplæring på montering av JRG Sanipex rør-i-rør-system.

Dato og sign. for utført egenkontroll :	Godkjent rørleggerbedrift :	Egenkontrollskjemaet fylles ut av rørlegger og oppbevares i fordelerskap eller hjemmets mappe.
09.04.22 Marek Mikolajczyk	Marek Mikolajczyk	

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
5	**Avløp** Er avløpsrørene montert i henholdtil arbeidsunderlaget?	Ja		
6	**Sanitærutstyr** Er sanitærutstyr montert i henhold til tegning og beskrivelse og i korrekt høyde?	Ja		
7	**Skruehull** Er skruehull i våtsone som følge av montering av sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning tettet?	Ja		
8	**Brann** Ertetting av gjennomføringeri brannskiller utført eller meldttil den som skal utføre arbeidet?	—		
9	**Sluk** Er sluket montert horisontalt og med riktig høyde?	—		
	Ertettingen til membranenutført i henhold til monteringsanvisning slik at det er tett forbindelse mellom sluk og membran?	—		
10	**Rensepunkter** Er sluk, stakeluker og vannlåserlett tilgjengelige for rensing etter montering?	—		
11	**Jordingsmuffe** Er det montert jordingsmuffe?	—		
12	**Tetthet mot lekkasje** Vanntilførsel Er vannforsyningsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Avløp Er avløpsanlegget tetthetskontrollert?	—		
	Fordelerskap Er fordelerskapets tetthet og dreneringskapasitet kontrollert?	—		
13	**Produktdokumentasjon** Er produktdokumentasjon (SINTEF Teknisk Godkjenning eller tilsvarende dokumentasjon), monteringsanvisning og eventuell bruksanvisning overlevert prosjektleder?	Ja		
14	**FDV-dokumentasjon** Er det utarbeidet dokumentasjon for å sikre at forvaltning, drift og vedlikehold kan utføres på en tilfredsstillende måte, inkludert produktdokumentasjon?	—		

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

RØRLEGGER OG MONTØR TJENESTER

Foretaksnavn: RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK
Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA
Adresse: Gamle Rovenvei 224 , 1900 FETSUND
E-post: marek@ror-mm.no

Prosjektnavn: Christian Flemmen Johansen
Vassfaret 9
0773 Oslo

Utførelse av sanitærinstallasjoner (rørarbeider) i våtrom

Pkt. nr.	Kontrollpunkter	Ja/nei eller ikke relevant	Dokumentasjon (tegning, beskrivelse etc.) Fotografi nr.	Dato og sign.
	Se for eksempel BVN 61.511			

Kommentarer til punkt nr.:

1. Flytte fordeler KV / VV
2. Koble på nye VVB
3. Montering kjøkken balkeen og avløp
4. Koble til oppvaskmaskinen og avløp
5. Koble til vater guard

Foretaksregisteret: NO 999 156 819 MVA RØRLEGGER OG MONTØR MIKOLAJCZYK www.ror-mm.no e-post: marek@ror-mm.no

Dato:	Kunde:	Rørlegger og montør Mikolajczyk Marek Mikolajczyk
09.04.2022		

SLUTTKONTROLL SERVICEJOBBER

Smart Hus Oslo AS

Ordre: 1289 Eier av anlegget: Bruker av anlegget:

Kunde: Johansen, Flemmen Christian Anleggsadresse: Postnr./Sted: 0773 OSLO

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [ ] Nyanlegg
- [ ] Utvidelse
- [x] Endring
- [ ] Målerinstallasjon
- [ ] Inntak
- [ ] Fordeling
- [ ] Installasjon
- [ ] Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Ingen spesiell risiko

I.A. = Ikke aktuelt

Sluttkontroll	Ja	Nei	I.A
Spenning kontrollert	☑	☐	☐
Funksjonsprøve utført	☑	☐	☐
Visuell kontroll utført	☑	☐	☐
Utstyr og vern merket/innstilt	☑	☐	☐
Opprydding/rengjøring utført	☑	☐	☐
Relevante opplysninger gitt til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde	☑	☐	☐
Dokumentasjon/Datablad/Kursfortegnelse ajourført	☑	☐	☐
Materialliste, Timer og Pakksedler levert	☑	☐	☐
Tilkoblet utstyr levert til kunde	☑	☐	☐

Kommentar:

Kommentar for utført arbeid

- [ ] Som arbeidsbeskrivelse

Kommentar:

Nyt elektroinstalasjon i helle lelighet: 26 spotlighter,8 dimmerer,20 stikkontakter,komfyrvakt,2 termostater,varmefolie i kjøkken,ny sikringer.

Ansvarlig montør	
Navn:	Rafal Pilat
Dato:	12.04-2022
Signatur:	

Kunde	
Navn	
Dato	
Signatur	

Smart Hus Oslo AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Johansen, Flemmen Christian
Kontaktperson	
Adresse	Vassfaret 9
Postboks	
Postnr/Sted	0773 / OSLO
Telefon	/
Epost	chrfi@online.no
Kundenr	10364

Anleggsadresse		
Firma/Navn		
Adresse		
Postnr/Sted		
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
1289	12.04.22	12.04.22

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson	
Adresse	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted	1397 / NESØYA
Telefon	48 66 78 64
Epost	
Organisasjonsnr	NO 923 111 026 MVA
Elvirksomhets-ID	

Smart Hus Oslo AS

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	☐ Prosjektering ☑ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑	(Angi utgave):	2018
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

Beskrivelse/Kommentar

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Rafal Pilat
Dato	12.04-2022
Signatur	

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

EIER AV ANLEGG

Navn: Johansen, Flemmen Christian		
Adresse: Vassfaret 9		
Postnummer: 0773	Poststed: OSLO	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

ANLEGGSADRESSE

Navn:		
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Kontaktperson:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr:

BESKYTTELSESTILTAK MOT TERMISKE VIRKNINGER

Overoppheting av varmeanlegget er begrenset til 80 Celcius ved:

- ☑ Planlegging av oppvarmingssystemet
- ☑ Montasjen av oppvarmingssystemet
- ☑ Bruk av beskyttelsesutstyr (temperaturbegrenser ved f.eks. installasjon av parkett)

Plassering av koblingsbokser	☑ Vedlagt bilder med koblingsbokser
Oppvarmet område	☑ Vedlagt bilder med oppvarmet område
Områder for inventar/utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Begrensninger for plassering/festing av utstyr	☑ Se egen beskrivelse
Jordfeilbryter	☑ Utført i hht. krav i installasjonsveiledningen

Vedrørende krav om jordet nett over varmefolie i NEK 400-753-411.1. TF varmefolie er et godkjent klasse 2 produkt når det monteres i henhold til TF varmefolie installasjonsveiledning. TF varmefolie godkjennes etter NEK 400-412 (dobbel- eller forsterket isolasjon). dermed bortfaller kravet om jordet nett over TF varmefolie.

BESKRIVELSE AV ANLEGG

☐ NEK 400:2014	☐ Ny-anlegg	☑ Utvidelse/endring av eksisterende anlegg
Driftspenning:	☐ 400V	☑ 230V

DOKUMENTASJON AV VARMEANLEGGET

- ☐ Installasjonsveiledning for Thermo-Floor gulvvarmesystemer
- ☐ Nominativt tillegg 753A
- ☐ Vedlegg: _____ stk.

Huseier og bruker av det elektriske anlegget skal informeres om tilgjenglig informasjon.
Huseiers kopi skal ligge i sikringsskap. Installatør skal evt. lage ekstra kopi om dette er ønskelig for eier/bruker. Thermo-Floor AS anbefaler bruk av digitalt kamera for å dokumentere varmeelementenes plassering i rommet.

DOKUMENTASJON VARMEFOLIE

Smart Hus Oslo AS

av Thermo-Floor gulvvarmesystemer Jfr. NEK 400: 2014-7-753 + nominativt tillegg 753A

BESKRIVELSE AV ANLEGGET — **MERKEVERDIER**

Rom (angi type)	Type varmeenhet	Antall	Effekt/ m2	Installert areal	Kode (se) etikett	M/Ohm	Ohm	I
Kjøkken		2	60	6		1000	148	15

OPPBYGGING AV GULV — **MÅLTE VERDIER**

Rom (angi type)	Type gulvenhet	Type overdekking	Tykkelse avretting	Type avrettermasse	M/Ohm	Ohm	I

ELEKTROINSTALLATØR

Firma: Smart Hus Oslo AS		
Adresse: Øverbergveien 1A		
Postnummer: 1397	Poststed: NESØYA	
Saksbehandler:		
Installatør:		
Telefon:	Mobil:	Org.nr: NO 923 111 026 MVA

Dato Sted Underskrift installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Smart Hus Oslo AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Øverbergveien 1A
Postnr/Sted:	1397 NESØYA
Telefon:	48 66 78 64
Epost:	post@smarthusoslo.com

Installasjon	
Anleggsnr:	
Måler nr:	
Dato nyinstallasjon / sist endret:	/ 12.04-2022

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Ordre	
Ordrenummer:	1289

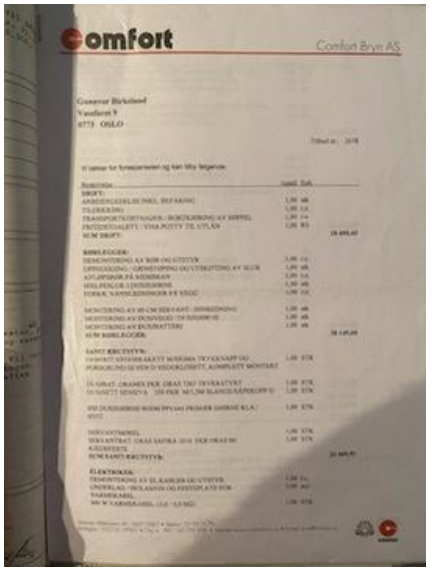
Kunde	
Kundenummer:	10364

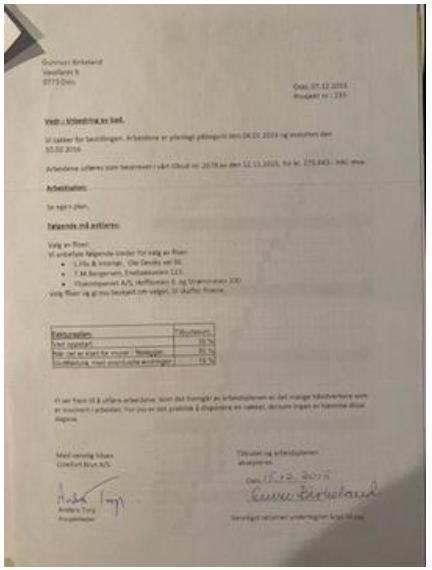
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Johansen, Flemmen Christian		
Adresse:	Vassfaret 9	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	0773 OSLO	Boligmappe nr:	

Fordeling og kortslutningsverdier				
Fordeling:				
Forsynt fra:		Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ik Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Maks:	0.00 [kA]	☐	☐	☐
Ij Min:	0.00 [kA]	☐	☐	☐

Anleggsdata		
Systemspenning / frekvens:	230.00 [V]	50.00 [Hz]
Tilførselsystem:	10.00 [mm2]	
Fordelingssystem:	IT	
Forankoblet vern:		
Jordelektrode (type):		
Tilkoblingssted jordelektrode:		

Kurs nr.	Lastebeskrivelse/utstyr	Vern		Kabel				Rekkekl.	JFB
		Type	In[a]	Kar.	S[mm2]	L[m]	R.inst.met.	Nr	[mA]
1	Stue,soverom stor		15	K	2,5				30
2	Soverom liten		15	K	2,5				30
3	Vaskemaskin		15	K	2,5				30
4	Bad		15	K	2,5				30
5	Oppvaskmaskin		15	K	2,5				30
6	Stekkeovn		15	K	2,5				30
7	Platetopp		20	C	4				30
Hovedbryter			40						





Gunnar Kirkeland
Vasaflaret 9
0773 Oslo

Oslo, 07.12.2015
Prosjekt nr.: 233

Vedr.: tilbud/ring av bad.

Vi takker for bestillingen. Arbeidene er planlagt påbegynt den 04.01.2016 og avsluttes den 10.02.2016

Arbeidene utføres som beskrevet i vårt tilbud nr. 2678 av den 12.11.2015, for kr. 275.843,- inkl. mva.

Arbeidsplan:

Se egen plan.

Følgende må avklares:

Valg av fliser:
Vi anbefaler følgende steder for valg av fliser:

- 1.Etg & inngang, Ole Deviks vei 56.
- T.M.Borgersen, Eiedalsveien 123.
- Fliscompanset A/S, «Hoffjorsen 6. og Granrosveien 200

Velg fliser og gi oss beskjed om valget, vi skaffer fliserne.

Entreprenør:	Ferdigstilt:
Ved oppstart	20 %
Når det er klart for murer / flislegger	70 %
Sluttfaktura, meer overskuelse avdringer	10 %

Vi ser frem til å utføre arbeidene. Som det fremgår av arbeidsplanen er det mange håndverkere som er involvert i arbeidet. For oss er det praktisk å disponere en nøkkel, dersom ingen er hjemme ellers avgjørs.

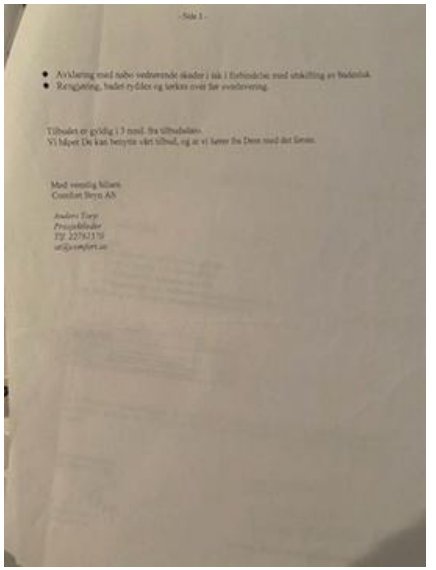
Med vennlig hilsen
Comfort Bryn A/S

Anders Torp
Prosjektleder

Tilbudet og arbeidsplanen aksepteres.

Oslo 15.12.2015

Vennligst returner underlagene til oss på mail.



- Side 1 -

- Avklaring med nabo vedrørende skader i bås i forbindelse med utskilling av badeplass.
- Rengjøring, badet rydder og tørkes over før overlevering.

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håpet De kan benytte vårt tilbud, og at vi høre fra Dem med det første.

Med vennlig hilsen
Comfort Bryn AS

Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22762170
anders@cbryn.no



Beskrivelse | Antall | Enh.

LEVERING OG MONTERING AV TAKLAMPE UTE ULIK | 1,01 | STK
EL.OPPLEGG FOR VASKEMASKIN, MED NY KURS | 1,01 | stk
EL.OPPLEGG FOR, OG LEVERING/MONTERING AV VENTILASJONSVIFTE | 1,01 | stk
OMTREKKING OG TILKOBLING AV SPOTLISKUSON PÅ BAD | 1,00 | stk
DOKUMENTASJON, SAMSVARSERKLÆRING, RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL | 1,00 | stk

SUM ELEKTRIKER: 24 957,50

UTBEDRING AV GULV:

OPPSUGING AV BADEGULV | 1,00 | r.s.
KLARGJØRING AV UNDERGULV | 1,00 | r.s.
UNDERSTØP MED FALL FOR GULVMEMBRAN | 1,00 | r.s.
SVEISET GULVMEMBRAN | 1,00 | r.s.
MEMBRANBESKYTTER OG KLOKETTETUSE FOR MEMBRAN | 1,00 | r.s.
STØP AV BADEGULV, MØ | 3,00 | m2
FLISLEGGING AV GULV, M2 | 3,00 | m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKSA/VA | 4,00 | m2

SUM UTBEDRING AV GULV: 29 134,50

UTBEDRING AV VEGGER:

FJERNE EKS. FLISER | RS
MONTERING AV 13 MM LITEX VÅTROMSPLATER | 20,00 | m2
KLARGJØRING AV VEGGER FOR FLISLEGGING | 1,00 | r.s.
SMØREMEMBRAN MED FORSTERKNINGER, PÅ VEGGER | 20,00 | m2
FLISLEGGING AV VEGGER | 20,00 | m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKSA/VA | 17,00 | m2
SILIKONFUGING AV BADET | 1,00 | r.s.
UTFØRING OG BESLISTNING AV DØR/VINDU | 2,00 | stk
DØRTERSKEL TILPASSES DET NYE BADEGULVET | 1,00 | stk

SUM UTBEDRING AV VEGGER: 69 482,50

UTBEDRING AV TAK:

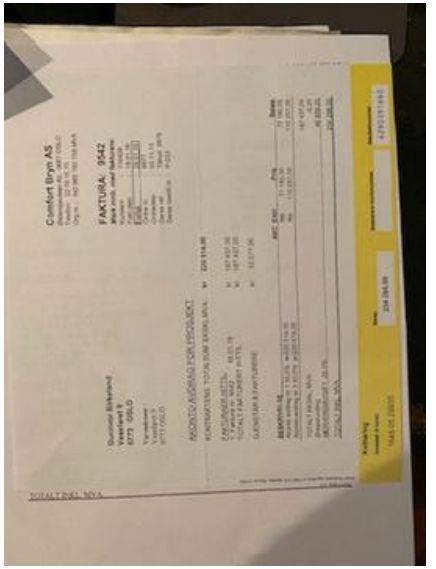
MODIFISERING AV BADETAK | 1,00 | r.s.
NYE TAKLISTER | 1,00 | r.s.
SPARKLING OG MALING AV BADETAK, LISTER OG UTSKJÆRINGER | 1,00 | r.s.

SUM UTBEDRING AV TAK: 10 712,00

TOTALT EKSKL. MVA: 214 990,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%: 53 760,00
TOTALT INKL. MVA: 268 750,00

TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av steinskår/fliser, naturstein og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg.
- Hjørkøy fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg.
- Behandling / impregnering av betongen, kan utføres mot tillegg.
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe ruvstand ved valgte dusjvegg- løsning
- Utbedring av badetak i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.



Comfort Bryn AS

FAKTURA 9542

Kundenr Birkeland
Vestland 9
0773 OSLO

ABONTO AVDRAG FOR PROSJEKT

KONTRAKTENS TOTALSUM EKSKL.MVA: kr 229 514,00

FAKTURAER HITIL 83.01.19 kr 187 637,50
TIDLIGERE FAKTURERT HITIL kr 187 637,50
SUMMERT A FAKTURERE kr 45 877,50

BEGRUNNELSE: ANT. STK/... Pris Beløp

TOTALT INKL. MVA

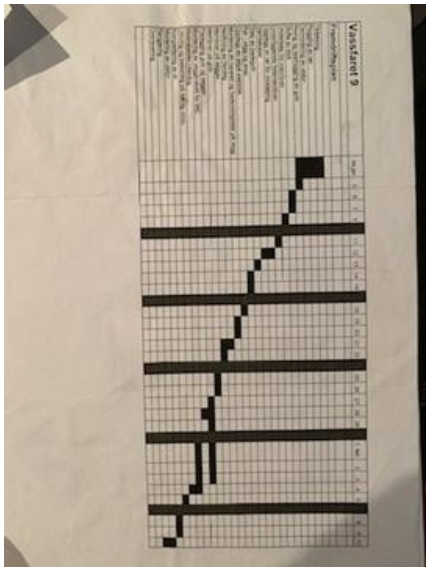
Kontonr. 4250.01.19885

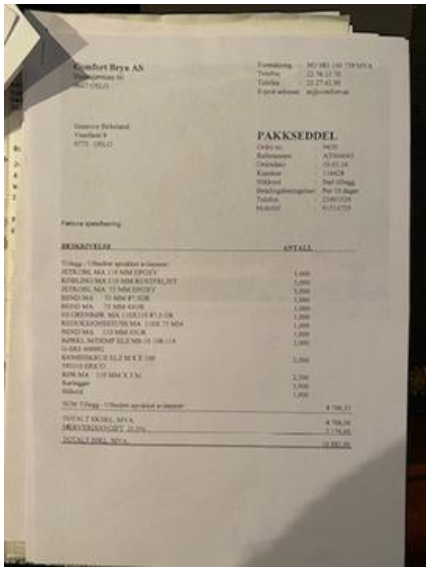
Kid/Melding
Innbet. til konto

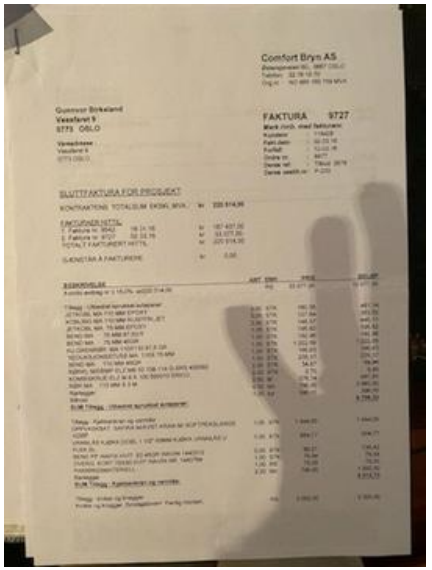
Mott. 234 295,00

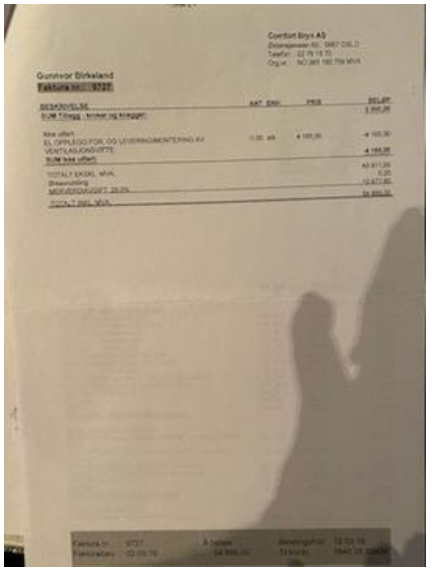
Betalingsfrist

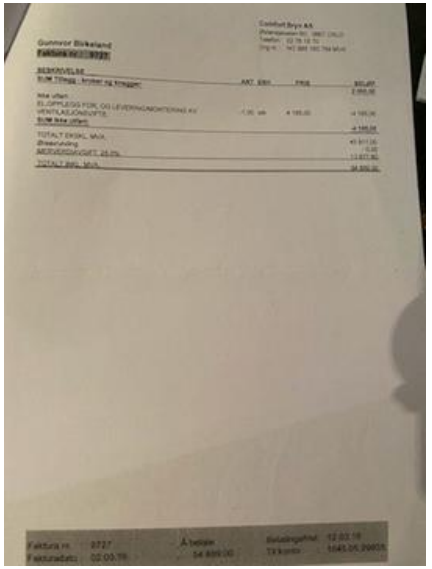
TOTALT INKL. MVA


Vassfaret 9


PAKKSEDDEL


Comfort Bryn AS
Gunnvor Birkeland
Vasaløret 9
5773 OSLO
FAKTURA 9727
SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT


Comfort Bryn AS
Gunnvor Birkeland
Faktura nr: 9727



Gunnvor Birkeland
Faktura nr.: 8727

BESKRIVELSE — ANT. ENH — PRIS — BELØP

SUM Tillegg - Arbeid og kraggen: 2 000,00

Alle utlen:
ELOPPLEGG FOR OG LEVERING/MONTERING AV VENTILASJONSLUFTE — 1,00 stk — 4 195,00 — 4 195,00
SUM Alle utlen: 4 195,00

TOTALT EKSKL. MVA: 43 917,00
Øreavrunding: 0,00
MERVERDIAVGIFT, 25,0%: 13 977,50
TOTALT INKL. MVA: 54 895,00

Faktura nr.: 8727
Fakturadato: 02.03.19
Å betale: 54 895,00
Betalingsfrist: 12.03.19
Til konto: 1645.05.29805



Kopi

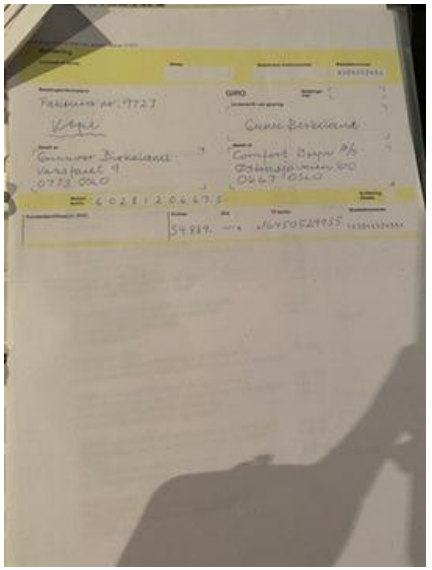
Comfort Bryn AS

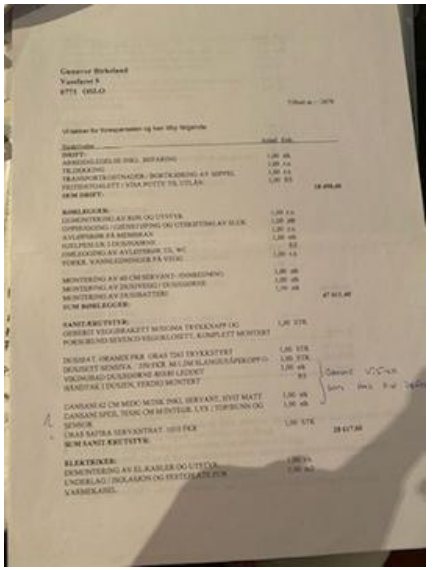
Gunnvor Birkeland
Vasslaret 8
0771 OSLO

FAKTURA 8727

SLUTTFAKTURA FOR PROSJEKT

	ANT. ENH	PRIS	BELØP
Utvidet avtale nr 3	RS	43 977,00	43 977,00
Tillegg - Kjøkkenbenk og vemiller			
JETKOBL MA 110 MM EPOXY	3,00 STK	160,39	481,14
KOBLING MA 110 MM RUSTFRI JET	3,00 STK	127,84	383,52
JETKOBL MA 75 MM EPOXY	3,00 STK	148,37	445,11
BEND MA 70 MM ST.SVIT	1,00 STK	148,82	148,82
BEND MA 75 MM 45GR	1,00 STK	152,86	152,86
RØRDEL MONNP ELZ MA 110 MM	1,00 STK	1 223,56	1 223,56
REDUKSJONSSTUSS MA 110X 75 MM	1,00 STK	166,83	166,83
BEND MA 110 MM 45GR	1,00 STK	235,37	235,37
RØRDEL MONNP ELZ MA 10 108-114 G-SKO 400092	2,00 STK	34,57	69,14
KOMBIDIMSUE ELZ M 4 R 100 560310 ERICO	2,00 STK	2,70	5,40
KJØR MA 110 MM X 3 M	2,00 M	370,14	841,28
Rørlegger	5,00 tim	798,00	3 990,00
Utlendi	1,00 kst	598,00	598,00
SUM Tillegg - Utlendrat spruktet arbeidet:			8 709,73
Tillegg - Kjøkkenbenk og vemiller			
OPPVASKKAT, SAFIRA MAVET AVAN M/ SOFTPOSLANGE KOMP	1,00 STK	1 544,00	1 544,00
VANNLÅS KJØKKOOL 1 1/2"-50MM KJØKKVANNLÅS // FLEX.SL	1,00 STK	694,77	694,77
BOND PP WASX KVIT, 32 45GR VAVIN 1440312	2,00 STK	59,21	118,42
BOND PP WASX KVIT, 32 45GR VAVIN 1440312	1,00 STK	75,54	75,54
DEKRO, KORT TEXSO KVIT VAVIN NR. 1440784	1,00 RS	75,00	75,00
PAKNINGSMATERIELL	2,00 tim	748,00	1 502,00
Rørlegger			4 313,73
SUM Tillegg - Kjøkkenbenk og vemiller:			
Tillegg - Arbeid og kraggen	RS	2 000,00	2 000,00
Kraner og kraggen, Beslagsboden. Ferdig montert.			


GIRO
Kvittering
Gunnvor Birkeland
Vaniaveien 9
0778 OSLO
Comfort Bygg AS
Østmarkveien 60
0667 OSLO
6028 20 67 5
54889.-
16950529955

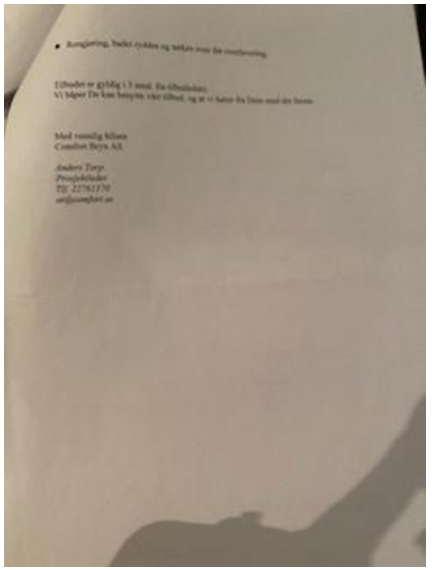

Gunnvor Birkeland
Vaniaveien 9
0778 OSLO
DRIFT:
RIGG:
SANITÆRUTSTYR:
ELEKTRIKER:



Beskrivelse	Antall	Enh.
SM. W. VASKEROMM. - FLT - 4-5 MQ.	1,00	STK
LEVERING OG MONTERING AV TAKLADDE UTE OKSEN	1,00	STK
EL-OPPLEGG FOR VASKEMASKIN, NEDVASK KUBE.	1,00	stk
EL-OPPLEGG FOR, OG LEVERINGSMONTERING AV VENTILASJONSSPYR.	1,00	stk
OMTREKKING OG TILKOBLING AV SMELDEKKSON PÅ BAD	1,00	stk
DOKUMENTASJON/ SAMSVARSERKLÆRING	1,00	stk
RISIKOVURDERING OG SLUTTKONTROLL	1,00	stk
SUM ELEKTRODEL:		**24 897,00**
UTBEDRING AV GULV:		
OPPRIVNING AV BADEGULV	1,00	t.t.
KLARGJØRING AV UNDERGULV	1,00	t.t.
UNDERSTØP MED FALL FOR GULVSMØRBRØN	1,00	t.t.
SVEISET DUKMEMBRAN	1,00	t.t.
MEMBRANMONTØYTTER OG KLOSETTSTOL FOR MEMBRAN	1,00	t.t.
STØP AV BADEGULV NØ	1,00	m2
FLISLEGGING AV GULV NØ.	1,00	m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS MVA	6,00	m2
SUM UTBEDRING AV GULV:		**26 394,50**
UTBEDRING AV VEGGER:		
FJERNE EKS FLISER	XX	
MONTERING AV 13 MM LITEX VÅTROMSPLATER	20,00	m2
KLARGJØRING AV VEGGER FOR FLISLEGGING	1,00	t.t.
SMØRBRØNN AV MED FORSTERKNINGER, FE VEGGER	20,00	m2
FLISLEGGING AV VEGGER	20,00	m2
LEVERING AV FLISER Á KR. 250,- PR. M2, EKS MVA	15,00	m2
SILIKONTETNING AV BADET	1,00	t.t.
UTVIKRING OG ISOLISTNING AV DØR/VINDU	1,00	stk
DEMONTERING, TILPASNING DET NYE BADEGULVET.	1,00	stk
SUM UTBEDRING AV VEGGER:		**69 482,50**
UTBEDRING AV TAK:		
SPARKLING OG MALING AV BADETAK, LISTER OG UTKRAGNGER.	1,00	t.t.
SUM UTBEDRING AV TAK:		**8 126,00**
TOTALT EKSKL. MVA		218 634,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%		54 658,40
TOTALT INKL. MVA		273 292,50

TILBUDET OMFATTER IKKE:

- Legging av mosaikkfliser, natursteins og fliser større en 20x20cm. Dette kan legges mot tillegg
- Epoker fuger på gulv og vegger, kan leveres mot tillegg
- Behandling / impregnering av natursteis, kan utføres mot tillegg
- Vi gjør oppmerksom på at det kan forekomme noe vannsøl ved valgte dusjvegg- løsning
- Utbedring av badetak i underliggende etasje.
- Utbedring av eventuelle skjulte fukt- og råteskader.
- Avklaring med naboer vedrørende skader i tak i forbindelse med snik/fres av badetak.



- Rengjøring, fjerne rydder og tørken etter det overbevisning

Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato.
Vi håper De kan benytte vårt tilbud, og at vi kanse fra Dem med det første.

Med vennlig hilsen
Comfort Byen AS

Anders Torp
Prosjektleder
Tlf: 22761270
an@comfort.as

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

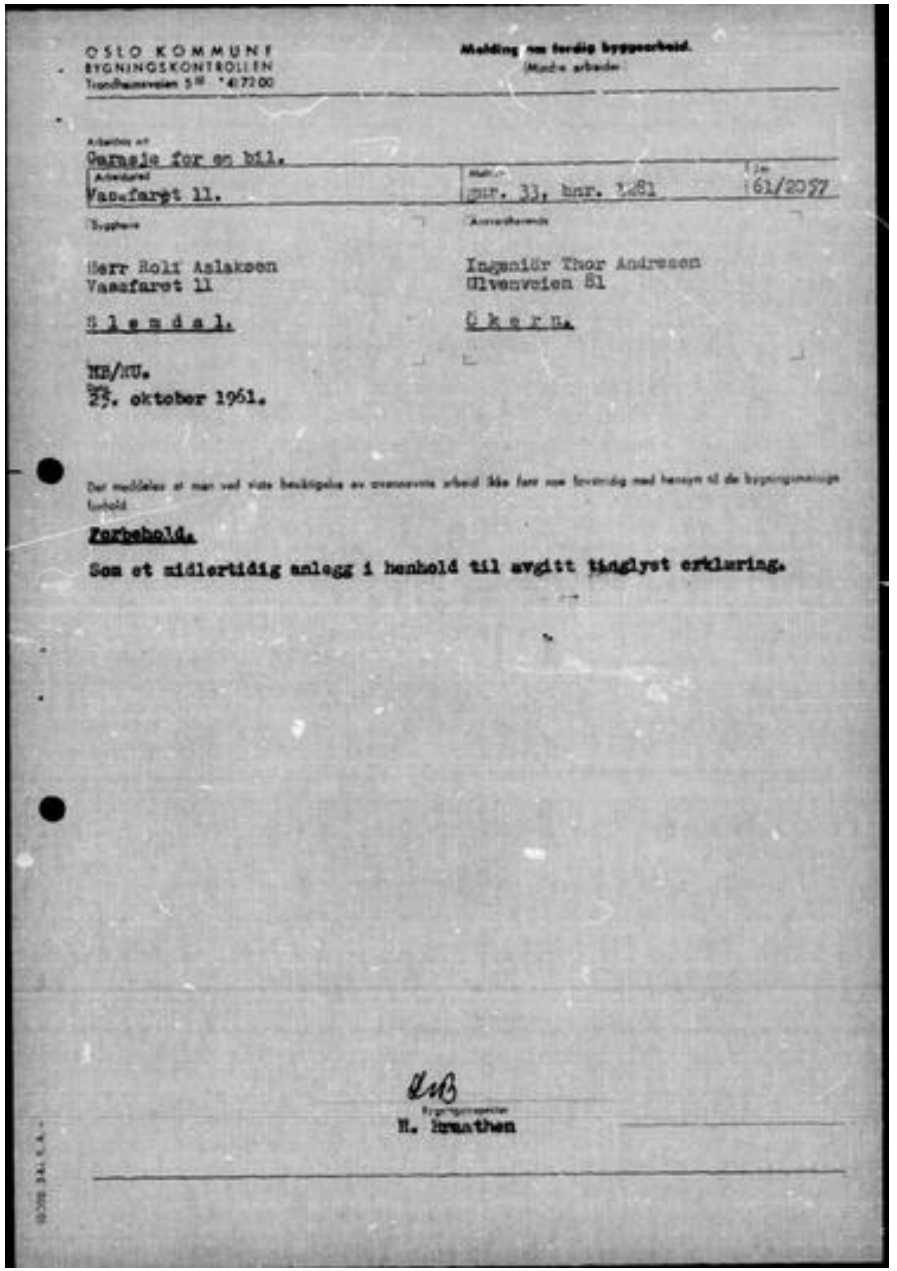
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	179081
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.04.2022
Kontrollert av:	PL
Adresse:	VASSFARET 9
Postadresse:	0773 OSLO
Matrikkel:	0301-33/1281

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 179081

post@ferdigattest.net - 2022 © Ferdigattest DA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[B] *40 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
Melde arbeide

Arbeidets art
Garasje for en bil.

Arbeidsted
Vassfaret 11.

Gnr. 33, bnr. 1281

Ltr.
61/2057

Tegnere

Ansvarshavende

Herr Rolf Aslaksen
Vassfaret 11

Ingeniør Thor Andresen
Ulvenveien 81

Slemdal.

Oslo.

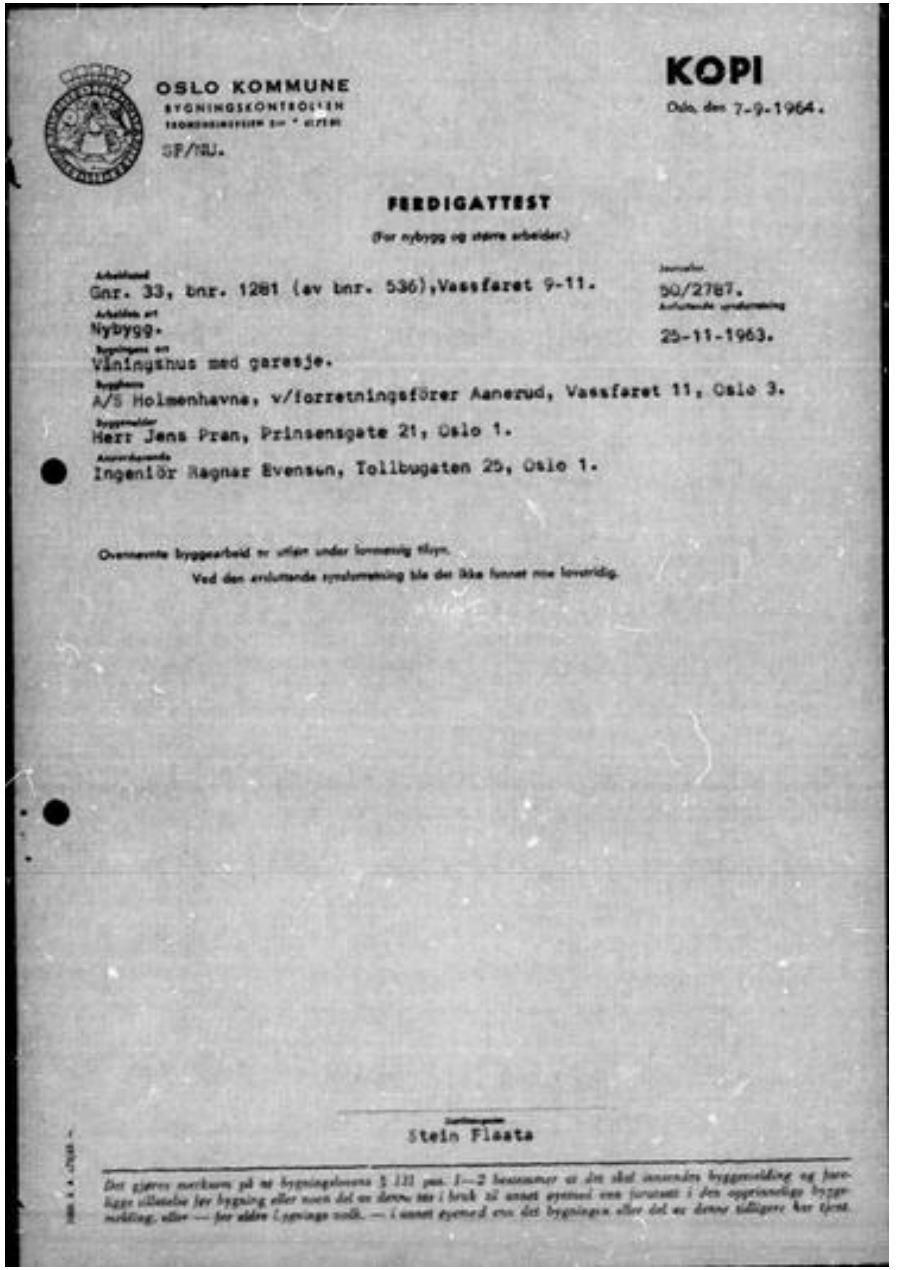
MB/KU.
25. oktober 1961.

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

Forbehold.

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Byggmyndighetens
H. Knudsen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 7-9-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 33, bnr. 1281 (av bnr. 536), Vassfaret 9-11.

Journalnr.
50/2787.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25-11-1963.

Bygningens art
Våningshus med garasje.

Byggherre
A/S Holmenhavna, v/forretningsfører Aanerud, Vassfaret 11, Oslo 3.

Byggmester
Herr Jens Pran, Prinsensgate 21, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ingeniør Ragnar Evensen, Tollbugaten 25, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Stein Flaata

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 111 pkt. 1—2 bestemmer at den skal innsendes byggemelding og forelegge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk så vidt annet ikke er forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet tilfelle enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

J.nr. 04602/57

Gate Vassfaret nr. 9-11,

gnr. 33. bnr. 1281. parsell sv bnr.

Eier: A/S Holmenhavna 12, v/Preben Prebensen, Vassfaret 9-11,

Anmelder: Ark. Arne Chr. Olstad, Rosenkrantzgt. 17, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Midlertidig garasje for 4 biler.

Tilhørende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlvert	3. Innlevert
Situasjonskart..	/		
Tegninger	/		
Konstruksjonstegninger			
Beregninger	/		
Søknad	/		
Byggebeskrivelse	/		
ansvarssøknad			
Helt papir m/plan.			

Anmeldelsesgebyr kr. 5.00 betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 20. nov. 1957.

for byggesaksleder

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

Påvisning:.....

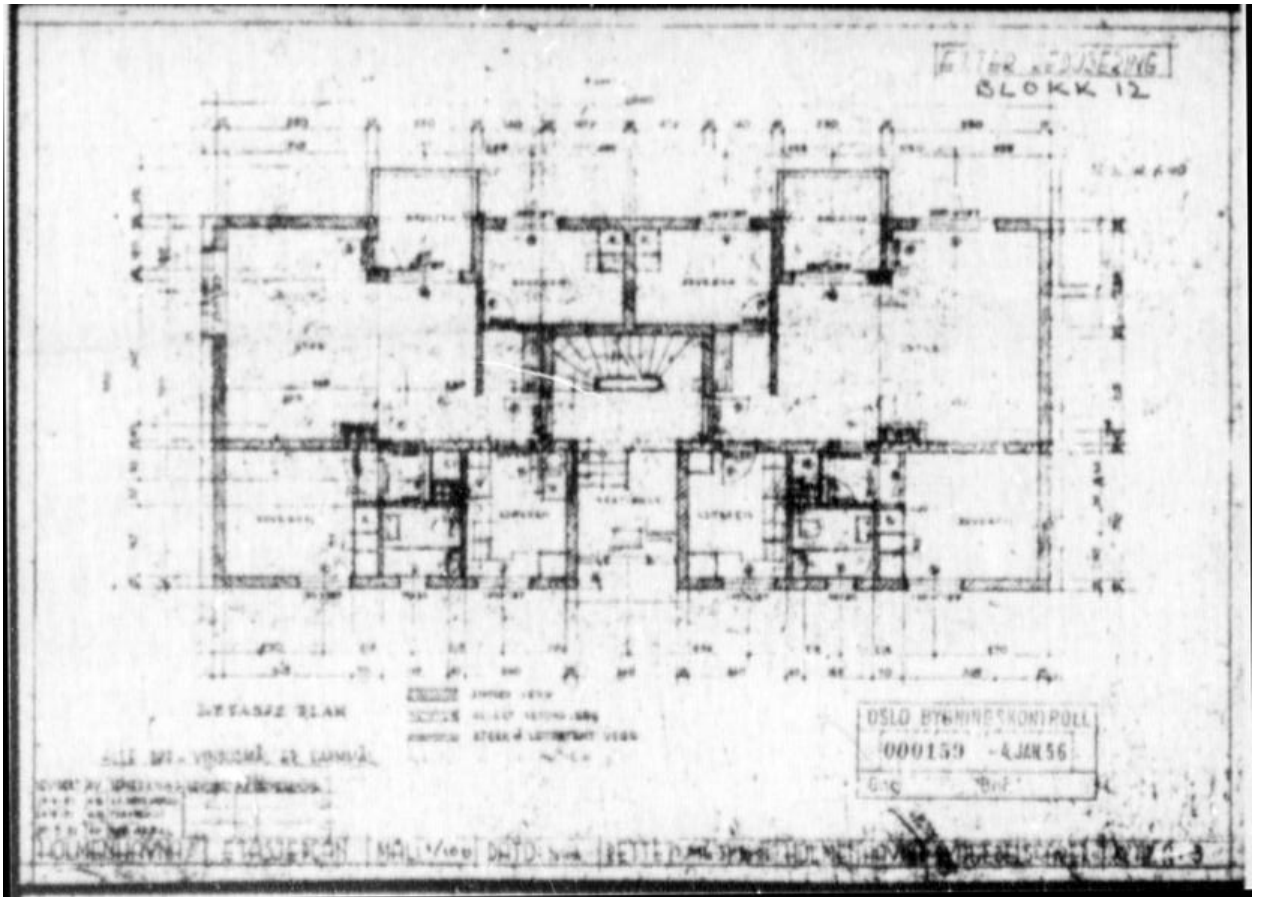
Det anmeldte byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen:.....Retur:.....

Vann- og klokkv.:.....Retur:.....

Brannvesenet:.....Retur:.....

Helv. sendt 20/11-57.


BLOKK 12
OSLO BYGNINGSKONTOR
000159 - 4 JAN 56

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0571/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vassfaret 9 0773 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1281, snr 1 (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