THOMAS HEFTYES GATE 64 C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattest og byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Meglers verdivurdering 30.03.2025 20:10:12
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Thomas Heftyes gate 64, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 854
Aksjenummer 45-54

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25058 **Referansenummer:** CX5218

Autorisert foretak: Køste Takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en aksjeleilighet 45-54 i 1 etg. i Thomas Heftyesgate 64 AS.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et aksjelag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Aksjelaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

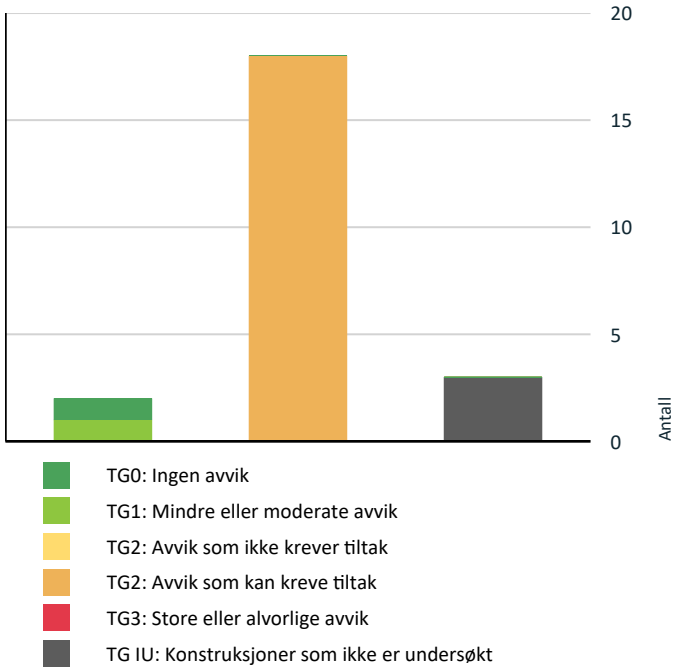
Aksjeleilighet

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

Planløsningen er omgjort fra originale tegninger. To av soverommene er gjort større og hjørnestue er gjort mindre. Deler av dagens bad er opprinnelig kott, men det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel/bad. (Fra s-rom til p-rom.)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men målt opp boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Generell	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon, bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Vedlikehold
Løpende vedlikeholdt, men noe etterslep av vedlikehold. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vindu i trerammer med 2-lags isolerglass fra 1994 - 1995.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Trege hemper på vinduene og enkelte lar seg ikke lukke fult. Enkelte hemper seg ¨stengt¨ med ståltråd og lar seg ikke åpne.
Registrert enkelte vinduer som ikke lar seg åpne helt.
Enkelte vinduer slå mot karm.
Vinduer er fra 90-tallet og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/vær/klimaslitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge utskiftning av vinduene. Vinduene må skiftes for å lukke avvik.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 2 Dører

Ytterdør/entrédør av eldre dato. Ukjent tekniske krav.
Mot baktrapp er det entrédør. Ukjent tekniske krav.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert større skader på rammer utover det som er normalt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Dørene bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder og slitasje som tilsier at det må planlegge tiltak/utskiftninger. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG IU Utvendige trapper

Det er ikke satt tilstandsgrad på aksjelagets eiendomsmasse.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang i betong og malte overflater.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er aksjelagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1929. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeseier. Normalt utgjør dette alt innenfor vegger i leiligheten. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn aksjelagets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på aksjelagets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs eikegulv i oppholdsrom med unntak av et soverom som dekket med laminat. Opplyst ved tidligere salg at parkett er fra 2004 og laminat fra 2014.
Fliser på kjøkken og ved entré. Ukjent alder.

Vegger:
Malte på mur og gips overflater dekket med duk, strié og slette overflater.
Overflater malt i 2014 iflg. tidligere salg.

Himling:
Malte overflater slette overflater.
Takhøyde på ca. 2,60 - 2,65 m. i stue og soverom. Noe varierende fra rom til rom grunnet skjevheter i konstruksjon. Normalt for denne type bygninger.
Takhøyde på kjøkkenet er målt til ca. 2,38 m.
Overflater malt i 2014 iflg. tidligere salg.

I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Overflater har en varierende standard, men normal funksjon og forventet bruksslitasje på overflatene. Slitasje på slike overflater har en lav konsekvensgrad.
Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger som også er registrert.

Gulv:
Parkett preg av slitasje og manglende vedlikehold/overflatebehandling, samt stedvis noe knirk og svai. Det er enkelte punkter med noe ikke fagmessig avslutninger på listverk. Det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger for å lukke avvik.
Det er registrert enkelte riss i fugene på flisene i entré og kjøkkenet, samt stedvis noe bom.

Vegger/Himling:
Overflater har en normal funksjon, men har noe varierende grad av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å rette opp overflater.

Gulv:
Skader på slike overflater har lav konsekvensgrad og fungerer med dagens avvik, men gulv må skiftes for å lukke avvik. Evt. overflatebehandling eller utskiftning er avhengig av eiers preferanser og behov. Parkett og fliser må skiftes for å lukke avvik.

Vegger og himlinger:
Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag som var vanlig på oppføringstidspunkt.
Fra 1930 kom betong etasjeskille for fult, så det bør gjøres nærmere undersøkelser på etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe høydeforskjell mellom rommene. Dette er trolig grunnet skjevheter i konstruksjonen og at de div. rommene er belagt med forskjellige underlag.

I stue og to soverom er det målt nivåforskjell på +- 25 mm. og ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter.
Det er også registrert høydeforskjell mellom rom

Små skjevheter i gulvene/etasjeskillerene i de andre rommene også, hvilket er normalt for eldre bygårder generelt.

Overflater var dekket av større møbler og underliggende tepper, avvik vil derfor kunne forekomme.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

TG 2 Innvendige dører

3-speils dørblader i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene har en tiltenkt funksjon, men det er registrert noe svelling på dørblad til badet, ellers noe knirk og svai i terskeler, samt små merker og sår på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Badet er opplyst å være fra 2004 iflg. tidligere salg, men det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Det er lagt tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 til grunn.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.
Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning.

Himling: Malt slette overflater med downlights.
Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning. Downlights er ikke kontrollert, men enkelte blinker og enkelte fungerte ikke.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er registrert riss og misfarging på myk- og hardfugene, samt slitasje på overflater og fuger.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid på badet, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med fliser.
Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning.

Varmekabler på badet.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring. Bør evt. beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert ca. 25 mm. høydeforskjell fra flis ved terskel til sluk i nedfelt dusjhjørne, men både hovedgulv og nedfelt dusjhjørne er tilnærmet flatt med små søkk og svanker.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. For å lukke avvik må det må foretas utbedring av fallforhold.

Ang. riss og misfarging i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. til krav.

TG er gitt utfra gjenværende brukstid på badet, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder og det overnevnte. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å benytte dusjkabinett for å minimere direkte vannbelastning på gulv og vegger, noe som kan bidra til å forlenge levetiden til eksisterende membranløsning.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut og membransjiktet skiftes. Tidspunktet for utskifting er usikkert, men det bør vurderes innen rimelig tid for å unngå funksjonssvekkelse og potensielle fuktskader. Det er nå ingen synlig symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassvegg og bl.batteri, vegghengt toalett, steinbenk med pålimt servant med 1-greps bl.batteri, to stk. speil innfelt i veggen over benken.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

Innredning synes å være funksjonell tatt alder i betraktning, men TG er satt ut ifra at innredning har passert mer enn 50 % av antatt levetid.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk koblet til ventilasjonsystem og spalte åpning under dørblad.
Ukjent alder på avtrekksvifte, men funger på befaringsdagen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull.

1 ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i mur/tegl.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Bulthaup kjøkkeninnredning med bjørkefinerte fronter. Belysninger over laminat benkeplate med oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr. Avtrekksvifte over induksjonstopp og er koblet til yttervegg. Original anretning til oppbevaring.

Det er ikke montert komfyrvakt over koketopp eller waterguard i underskap. Ikke et krav ved montering, men anbefales ettermontert.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Innredning er har passert antatt levetid på kjøkken, men innredning synes å være normalt vedlikeholdt mtp. på alder, men det er gjort en vurdering grunnet alder på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning har en normal og tiltenkt funksjon tatt alder i betraktning. Innredning må skiftes for å lukke avvik, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte koblet til yttervegg iflg. eier.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft.

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak
• Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til felles lufte sjakt.

Eier må kontrollere/avklare med styret i sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Bad og kjøkken: Fordelerstokk plassert over himling på badet med rør i rør og kobberer til sanitæreinstallasjoner m/ stoppekran. Stoppekran på fordelerstokk er testet og har en normal funksjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det er irr på rør.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler endetetting og tettedetaljer på rør i rør systemet.
Fordelerstokk over himling uten fordelerskap er et avvik, da eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige før de har forårsaket skade.
Manglende lekkasjesikring kan føre til skjult vannskade i konstruksjonen.
NS3600 krever at fordelerskap skal ha drenering til et synlig sted, noe som ikke er oppfylt ved plassering over himling uten fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



TG 2 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene på kjøkken og bad.

Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er av eldre enn støpejern.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Det er tilluftsventiler på soverommen og avtrekk på badet og en ventil i enden på kjøkkenet.(Ingen funksjon mtp plassering).
Ventilasjonsanlegg plassert i skapet ved entréen. Vindusventiler på vinduene.

Tilstandsrapport

Styringsenheten er plassert i skapet ved entré.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning. Det er også registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Filteret i ventilasjonsanlegget er datert 2012, noe som indikerer manglende vedlikehold og behov for utskifting.

Det er montert tilluftsventiler i vinduene, samt tilluft fra ventilasjonsanlegget på soverommene og avtrekk på badet og kjøkkenet. Selv om disse løsningene er på plass, kan det fortsatt være mangelfull luftutskifting dersom ventilasjonsanlegget ikke fungerer optimalt eller har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold. Anlegget er ikke nærmere undersøkt av takstmann, og det er derfor usikkert om det fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Bedre ventilering må etableres.

Anlegget må sjekkes av fagperson for å vurdere funksjonalitet, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak. Det bør etableres bedre ventilering for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt inneklima. Utskifting av gamle filtre anbefales for å forbedre luftkvaliteten og sikre at anlegget fungerer optimalt.

Selv om det finnes tilluftsventiler i vinduene og balansert ventilasjon i boligen, kan mangelfullt vedlikehold føre til redusert effekt og dårlig luftkvalitet. Høy luftfuktighet og utilstrekkelig luftutskifting kan på sikt gi økt risiko for mugg- og fuktskader, noe som kan påvirke både bygningens tilstand og beboernes helse. Regelmessig service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget bør derfor prioriteres for å sikre en stabil og velfungerende ventilasjonsløsning.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med original radiatorer.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Vurdering er basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikeringer plassert i skap ved entré.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Bad og kjøkkenet er fra 2004, men foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei iflg. eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei iflg. eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

    Ved oppussing bør el-anlegget vurderes for utskifting for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

    Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

    Registrert enkelte løs stikk og brytere, samt enkelte koblingsbokser som mangler deksler.

Generell kommentar

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsutstyr og brannvarsler.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Kjøpt nytt i 2025.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

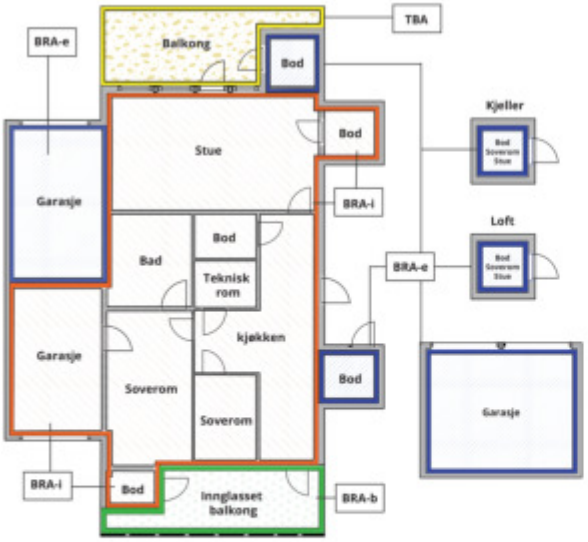
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	124			124	
Kjeller		3		3	
Loftbod		9		9	
SUM	**124**	**12**			
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré/Hall, Bad/Wc, 3 soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller		Bod	
Loftbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.
Leiligheten er omgjort fra originale byggemeldte tegninger.

Aksjeleilighet:
Leiligheten er målt opp til å være ca. 123,5 m² og rundet av til 124 m². lagt inn i BRA-i.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,8 m². og lagt inn i BRA-e.
Leiligheten disponerer en bod på loft på ca. 9 m². og lagt inn i BRA-e.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Yttervegger er skjeve i forhold til hverandre og buede på kjøkkenet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning om ønskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er omgjort fra originale tegninger. To av soverommene er gjort større og hjørnestue er gjort mindre. Deler av dagens bad er opprinnelig kott, men det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel/bad. (Fra s-rom til p-rom.)

Brannceller

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

Kommentar: Over himling på badet er det åpninger i etasjeskille. Må kontrolleres nærmere.

Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden på kjøkkenet er på ca. 2,38 m.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiet fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang og baktrapp. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygg kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	123	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Erik Adli	Kunde

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	854		0	1456.8 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse
Thomas Heftyes gate 64

Hjemmelshaver
Thomas Heftyesg 64 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921589085		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Erik Adli

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
45-54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i flott bygård, i et fasjonabelt og historisk boligområde på Frogner. Et variert tilbud av serveringssteder og spesialforretninger. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med trikk og buss i nærområdet.

Bygård består av 5 etasjer samt kjeller og loft. Området består av klassiske bygårder og en variert bebyggelse. Boligselskapet består av 40 boligseksjoner.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesområder. Gårdsrom med beplantning, plen og sittegruppe. Forhage mot gaten.
Fra leiligheten er det adkomst via baktrapp til bakgård og kjeller/loft.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Aksjeleilighet i 1 etg - Attraktivt på Frogner. Hjørneleiligheten befinner seg i gårdens 1 etg. Planløsning som består av: Entré/hall, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Eiendomsopplysninger

Blokk over 5 etasjer + kjeller og loft. Bærende konstruksjoner i murverk/teglstein, pusset og malt. Etasjeskille i antatt trebjelkelag. Valmet tak i treverk, tekket med takplater/takstein. Ikke inspisert av takstmann.Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA.	79420861			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	
2	12.03.2025	
3	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX5218

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321250070

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Adli	Gabrielle Dublet-Adli

Gateadresse
Thomas Heftyes gate 64 C

Poststed	Postnr
Oslo	0267

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 79420861

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250070

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei, kun i forhage, se eget punkt senere under "Andre steder".

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele bygget, fasade, tak og ganger er pusset opp de siste årene, se årsrapporter.

Arbeid utført av: Malercompagniet AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250070

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget er fra 1929 originalt til bruk for leiligheter. Vi har ikke noen spesiell ferdigattest for denne leiligheten.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært rapportert noe aktivitet (noe åte borte) på en skadedyrboks i forhagen for en stund siden, men aldri vært observert skadedyr. Ingen problemer eller observasjon av noe skadedyr i fellesarealer/kjeller eller leilighet mens vi har bodd er.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250070

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250070

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Adli	d96887216aad0d0456bdc6bbc0ee386737c09343	24.03.2025 20:18:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabrielle Dublet Adli	784d513aded4416c4a3a3bc582cb53459dd46c3c	24.03.2025 20:17:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321250070

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS		**Vår ref.:**	592/21	**Fødselsdato eier:**	15.04.1975
THOMAS HEFTYES GATE 64 C		**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO		**Eiere:**	Erik Adli		
Organisasjonsnr:	921 589 085	**Aksje:**	45-54	**Aksjeboenhetsnr:**	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 019**

Felleskostnader:	à konto brensel	824
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	3 956

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	6 344 054,23	Klient gj. s. årsoppg.:	4 007 342

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 20.03.2025: 2 010 794
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 201 365
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 154 045

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 20.03.2025: 1 996 549
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 87 422
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 76 812

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Reza Parseh
Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 64 A
Postnr/-sted:	0267 OSLO
E-post:	styrelederth64as@gmail.com
Webside:	Egen lukket Facebook-gruppe

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 669
Annen formue:	63 174	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	9 800

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/21	**Fødselsdato eier:**	15.04.1975
THOMAS HEFTYES GATE 64 C	**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO	**Eiere:**	Erik Adli		
Organisasjonsnr: 921 589 085				

7: Pålydende

Aksjenr:	45-54	Partialobligasjonsnr:	6	Aksjeboenhetsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929		
Gårds/bruksnr:	212/854		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1451.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79420861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929			SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

AVLESNING STRØM OG VARMTVANN
Radiatorer og varmvann: all enheter har Techem-sensorer installert (påbudt) for fordeling av byggets kostnader. Akonto innbetaling skjer via felleskostnader. Justering for faktiske kostnader skjer en gang per år via OBF.
Strøm: hver leilighet har sin egen strømavtale som betales separat.

UTLEIE
Uteieregler er regulert av vedtekter. Merk at eier må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene for utleie av hele enheter. Videre er det ikke adgang for eventuelle leieboere til å bruke baktrapper (bigang) og bakdør som hovedankomst til eventuell utleieenhet; adgang for leietakere må skje via hovedinngang.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Styret gikk fra januar 2024 inn i en femårig fellesavtale med GlobalConnect om internett/bredbånd. Avtalen gir tilgang til den raskeste bredbånd-opsjonen, 1000 Mbps, til alle enheter, for en lav månedlig pris på kr. 239/mnd. Dette betales automatisk over felleskostnader. I tillegg kan enhetene bestille TV-pakker direkte fra GlobalConnect, som faktureres enheter direkte.
Det er ikke mulighet å melde en enhet ut av fellesavtalen, dvs. alle enheter i boligselskapet betaler månedlig pris, uavhengig av bruk.

BEBOERFORUM PÅ FACEBOOK
Boligaksjeselskapet har en egen lukket Facebook-gruppe "Thomas Heftyes gate 64". Nye beboerer søker om tilgang til gruppen.

IN-LÅN
Thomas Heftyesgate 64 AS har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16363651155 og 12132223988.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

FORSIKRING
Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79420861.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på e-post firmapost@obf.no med kopi til styret, styrelederth64as@gmail.com. OBF kan også kontaktes for spørsmål på telefon 22 12 23 40. Egenandel ved aktivering kan tilfalle andelseier.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

NØKLER OG SKILT
Hver enhet har ansvar for nøkler til sine inngangsdører og sin postkasse. Styret har ingen oversikt over låser/nøkler for enhetene.
Hver enhet har ansvar for skilt til postkasse, men bes ta kontakt med styret for retningslinjer.
Styret kan være behjelpelig med for skilt på ringeklokke, ta kontakt med styret.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/21	**Fødselsdato eier:**	15.04.1975
THOMAS HEFTYES GATE 64 C	**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO	**Eiere:**	Erik Adli		
Organisasjonsnr: 921 589 085				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPUSSING
Styret må godkjenne oppussings/ ombyggingsplaner før evnentuelt arbeidet kan starte. Generelt er det oppussing utbyggers ansvars, og utbygger skal dokumentere ovenfor styret at arbeidet som utføres ikke vil ha noe negative konskvenser for gård eller naboer. Videre er det et krav at oppussinger innvendig ikke må medføre ytre fasadeendringer. Dette kravet følger av at gården er på «gul liste» hos Byantikvaren.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Boligselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.
Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.
Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS har ingen ansatte.

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 5691

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 8292,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 6691

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 4492,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 6041,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 4424,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3668

Annen informasjon:

Thomas Heftyesgate 64 AS

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 04.06.2024, kl 18:00

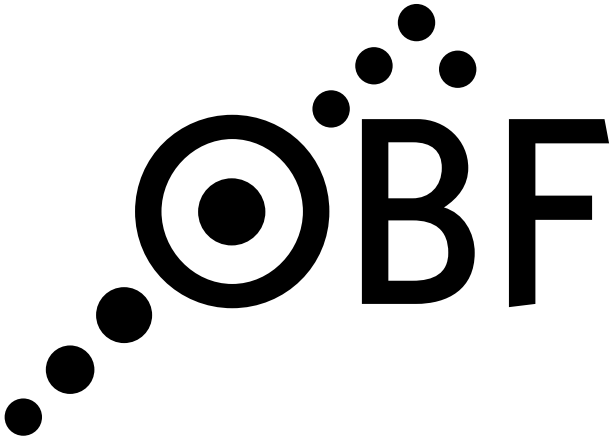
Sted: Schafteløkken Røde Sal

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

Tirsdag 04.06.2024, kl 18:00

Schafteløkken Røde Sal

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Thomas Heftyesgate 64 AS

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Godtgjørelse til styret foreslås holdt uendret, kr 100 000 samlet.

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 100 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Thomas Heftyesgate 64 AS for kr 5 400 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

4.2 Installasjon av felles grill i bakgård

Forslag fra Reza Parseh (oppgang A)

Forslag om installasjon av felles grill:

1. **Beskrivelse:**
   - Jeg ønsker å installere en grill i bakgården, til felles bruk for beboere.
   - Grillen vil være utstyrt med en lås, slik at kun våre beboere kan benytte

seg av den. Nøkkelen til låsen vil oppbevares i felleskjelleren. Vi kan også vurdere en lapp eller et skilt som spesifiserer det i tillegg.
    - Det innføres en prøveperiode på ett år for å evaluere beboernes tilfredshet og eventuelle utfordringer.
    - Bruk av grillen skal være forbudt etter kl. 23:00 for å sikre nattero.
2. **Fordeler:**
    - **Økt bruk av fellesarealer:** Bakgården vil bli brukt mer aktivt og gi beboerne mulighet til å nyte utendørs måltider og aktiviteter.
    - **Praktisk løsning:** Å ha en felles grill tilgjengelig kan være en praktisk løsning for vom som har små balkonger.
3. **Ulemper:**
    - **Støy:** Det kan være risiko for økt støy, spesielt om kvelden. For å minimere dette, foreslås det en klar regel om at bruken av grillen avsluttes senest kl. 23:00.
    - **Vedlikehold:** Det vil kreve regelmessig vedlikehold og rengjøring av grillen, noe som kan medføre ekstra arbeid for styret eller behov for en dugnad blant beboerne. Vi kan få hjelp av vaktmester ved behov også.
    - **Brukerkonflikter:** Det kan oppstå konflikter om bruken av grillen, spesielt i sommermånedene. Det finnes reservasjonssystemer med rimelig pris men vi kan prøve å se om vi klarer oss uten.

Jeg mener at fordelene ved å installere en felles grill klart veier opp for ulempene, og at en prøveperiode på ett år vil gi oss en god indikasjon på hvordan tiltaket fungerer i praksis. Etter denne perioden kan vi gjøre nødvendige justeringer basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboerne

Forslag til vedtak: Styret installerer grill i bakgård for felles utnyttelse, for en prøveperiode på 1 år, og lager regler for bruk.

4.3 Fullmakt til styret å håndtere uregelmessigheter i Techem-målere

Jmf. sak i styrets rapport om Techem sensorer. Pga. fjerning/feil i sensorer er det mulig at noen måleenheter ikke har blitt korrekt lest av noen av de siste årene. Styret spør om fullmakt til å håndtere dette på måten de mener er best. Med det nye energiregnskapssystemet er sjansen liten for at tilsvarende avvik skal skje i fremtiden.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å håndtere tidligere ikke-korrekt avlesning på måten de mener er best.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.05.2024

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Styreleder, Erik Adli
Styremedlem, Martin Rustad Johansen
Styremedlem, Reza Parseh
Varamedlem, Nina Seehusen
Varamedlem, Solveig Walmann

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Thomas Heftyesgate 64 AS

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Erik Adli
Styremedlem, Martin Rustad Johansen
Styremedlem, Reza Parseh
Varamedlem, Nina Seehusen
Varamedlem, Solveig Walmann

Styret og varagruppen har bestått av to kvinner og tre menn.

Styret kan kontaktes på Epost: styrelederth64as@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Thomas Heftyesgate 64 AS

Thomas Heftyesgate 64 AS er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921589085. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 40 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.

Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS har ingen ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Styret gikk fra januar 2024 inn i en femårig fellesavtale med GlobalConnect om internett/bredbånd. Avtalen gir tilgang til den raskeste bredbånd-opsjonen, 1000 Mbps, til alle enheter, for en lav månedlig pris på kr. 239/mnd. Dette betales automatisk over felleskostnader. I tillegg kan enhetene bestille TV-pakker direkte fra GlobalConnect, som faktureres enheter direkte.

Det er ikke mulighet å melde en enhet ut av fellesavtalen, dvs. alle enheter i boligselskapet betaler månedlig pris, uavhengig av bruk.

Nøkler, skilt

Hver enhet har ansvar for nøkler til sine inngangsdører og sin postkasse. Styret har ingen oversikt over låser/nøkler for enhetene.

Hver enhet har ansvar for skilt til postkasse, men bes ta kontakt med styret for retningslinjer.

Styret kan være behjelpelig med for skilt på ringeklokke, ta kontakt med styret.

Brannsikringsutstyr

I samsvar med forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte andelseiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg for hele gården med en detektor i hver enkel leilighet. Styret skal sørge for at anlegget fungerer og dersom en detektor er defekt meldes dette snarest til styret. Det ble inngått 3- årig serviceavtale med installatør (Assemblin AS) i 2021. Avtalen fornyes automatisk for ett år om gangen. Aksjonærer og beboere plikter til å sette seg inn i «viktig informasjon om anlegget» tilgjenglig på våre Facebook-sider.

Dersom noen beboere skal pusse opp/bygge om sin leilighet og branndetektoren tilkoblet fellesanlegget blir berørt av arbeidene, skal vår samarbeidspartner Assemblin kontaktes god tid i forkant av eier. Det er eiers ansvar at brannalarmanlegget i bygget ikke blir påvirket og er for øvrig i full drift under arbeidene. I noen tilfeller må detektoren midlertidig demonteres før oppstart, og remonteres igjen etter at arbeidene er gjennomført. Alle kostnader forbundet med slike oppussinger vil bli belastet og fakturert direkte fra Assemblin til aktuell eier.

Dersom noen ikke følger disse rutinene og selv eller via andre aktører arbeider på brannalarmanlegget, kan man bli økonomisk ansvarlig for oppståtte hendelser eller eventuelle feilsøkings og reparasjonsarbeider som måtte oppstå i tillegg".
For kontakt med Assemblin i forbindelse med slike arbeider:
elektro@assemblin.no

Tlf. 09030

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

· Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr

· Brann- og eksplosjonsvernloven

· Forurensningsloven

· Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Styret er per dags dato ikke kjent med at noe utstyr omhandlet av denne forskriften ikke er i tilfredsstillende stand.

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79420861.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på e-post firmapost@obf.no med kopi til styret, styrelederth64as@gmail.com. OBF kan også kontaktes for spørsmål på telefon 22 12 23 40. Egenandel ved aktivering kan tilfalle andelseier.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Gjennomførte tiltak siden forrige årrapport:

• *Installasjon av vannmåler. Gjennomført sommer 2023.*

• *Oppgradering av GlobalConnect fibernett-infrastruktur. Gjennomført vinter 2023/2024.* For bakgrunn for dette se årsrapport fra GF 2023. Ny fiberinfrastruktur ble trukker fra gate via kjeller til hver enhet. Arbeidet var uten kostnad for boligselskapet eller de individuelle enhetene, mot en bindingstid for internettavtalen på 5 år. Prosjektet er nå ferdigstilt.

Arbeidet gikk stort sett bra. Styret var i kontinuerlig kontakt med prosjektledere fra GlobalConnect og BraCom i perioden for å sørge for at eiere ble fornøyde. Problemer av to typer oppstå i prosessen :

- Eier av leilighet har ikke vært fornøyd med det estetiske ved kabelleggingen. Dette har skjedd primært hvis eier ikke har vært til stede under arbeidet.

- Eier av leilighet har fått installert kabel til gang, og opplevd av TV-boks ikke har fungert tilfredsstillende med signal fra WIFI-forsterker.

Samtlige steder hvor eier i prosjektperioden ikke har vært fornøyd, pga. de to problemtypene over, ble kabling utført på nytt eller utbedret på andre måte, uten kostnader til eiere eller boligselskapet.

I tillegg har flere eiere fått direkte hjelp av styret til oppsett av TV-bokser og/eller WIFI-forsterkere.

• *Bytte av Techem-sensorer for radiator og varmtvann-avregning. Installasjon av Techem -enheter for kontinuerlig måleravlesning. Gjennomført 1. halvdel 2024.* Prosjektet er i stor grad gjennomført ved GF.

· Første utskiftingsrunde var 8-12 April. Utskifting av gamle Techem-målere med nye. 17+ avvik, blant annet manglende sensorer og eldre sensorer fra et annet selskap og manglende utstyr til utskifting. I tillegg. Målere utilgjengelige på grunn av ombygging og oppussing, eller manglende tilgang til målere da beboere ikke var til stede. Runde nummer 2 satt till 3. og 5. juni. Rørlegger må komme sammen med tekniker for å fikse VA-anleggene før ferdigstillelse av målerinstallasjonen Ekstra befaring er gjennomført for å sikre at all nødvendig informasjon er på plass før oppstart. Styret har sørge for at alle involverte har tilgang til nødvendig utstyr og informasjon, koordinert med beboere for å sikre at de er til stede og at målerne er tilgjengelige, planlagt arbeidet slik at teknikeren

kan fullføre uten uforutsette hindringer.

Resultat at Techem-oppgraderingen viser at denne var helt nødvendig for rydde opp i sensor-status, og for å sikre at alle enhet blir korrekt lest ut. Med det nye utlesersystemet skal alt være i god stand og gi oversikt over eventuelle fremtidige avvik.

• *Noe av rørsystemet for fjernvarme i kjeller var originalt og i dårlig forfatning. Utbedring gjennomført 1. halvdel 2024*. Styret har besluttet å utbedre varmeanlegget i kjeller ved D inngang. Etter innhenting av tilbud fra to stk leverandører besluttet vi å bruke Hans Haugerud som kjenner gården godt. Arbeid som utføres er:

* Nedtapping av varmeanlegg fra «nye» kuleventiler (venstre side av D oppgangen)
* Demontering av rør fra kuleventiler frem til og med gamle stenge ventiler mot bakgård samt inn til ca. 2 meter forbi stengeventiler mot Lindemansgate.
* Opplegg av nye Mapress galvaniserte rør frem til ovennevnte punkter
* Avsetting av totalt 6 nye stengeventiler med tilhørende avtapping (det er i dag kun 4 stengeventiler med tilhørende avtapping)
* Oppfylling av varmeanlegg og 1 stk. utlufting i alle leiligheter på venstre side av oppgangen (forutsetter tilgang til alle leiligheter samlet organisert av sameiet)
* Isolering av nye rør med Paroc rørskåler med alucoat
* Bortkjøring av avfall til godkjent mottak.

Pris på jobben er 104 400 eks mva. Jobben utføres i uke 21, og mulig 22.

Tidligere gjennomførte tiltak:

Av de viktigste tiltakene som er gjennomført de senere årene kan nevnes:

• Fasaden mot bakgård (gårdsside) ble pusset opp i 2010. Samtidig ble taket mot gårdsside fornyet og balkonger ble renovert.

• Alle balkonger mot gateside ble renovert i 2013, balkongene i 2 etg. ble støpt helt nye.

• Over tid er de fleste vinduer og balkongdører mot gateside skiftet ut, men fortsatt gjenstår noen. Det er den enkelte beboer som har ansvar for å skifte ut vinduer/balkongdører. De fleste vinduer mot gårdsside er også skiftet ut.

• Gården ble i 2011 tilknyttet systemet for fjernvarme i kommunen.

• Alle fire hovedoppganger ble pusset opp i løpet av 2016 og 2017.

• Det ble installert sentralt brannvarslingsanlegg i 2018.

• På grunn av skade ble hovedavløpsledning og hovedvannledning fra gård til offentlig tilkopling skiftet ut i 2019.

• Fasadeoppussing mot gateside ble gjennomført i 2021. Det har vært nesten 20 år siden forrige hovedoppussing av fasaden. Rehabiliteringen av bygningen omtalt i overordnet vedlikeholdsplan er dermed ferdigstilt, med godt resultat. Malercompagniet AS var hovedentrepenør. For ytterlige detaljer se rapporter om gjennomføringen tilgjengelig på selskapets FB-side.

• Samtidig med fasadeoppussingen ble det lagt nytt yttertak mot gateside. Det ble benyttet lyse zinkplater på taket.

• Ytterdører til hovedinnganger ble skiftet ut til moderne og universelt tilpassede dører, med design så likt mulig som de opprinnelige dører fra ca. 1930.

• Baktrapper ble pusset opp samtidig med rehabiliteringen av gården.

• Utbedringer av fasade bakgård, bl.a. reperasjon av enkelte murskader og skade på

balkonger, ble også gjenomført

• En liten oppussing av hovedoppganger ble gjennomført i 2023. Malercompagniet AS var entrepenør. Denne besto av flekking på alle flater, samt maling av vegger. Grunnen er at mange oppussinger og annet arbeid har gitt noe hakk og sår i oppgangene siden oppussing i 2016-2017. Gårdens flater både utvendig og innvendig er nå i meget god stand.

Tiltak under vurdering:

Styret har tidligere vurdert følgende punkter, men har ikke prioritert å jobbe videre med disse, da tiltakene foreløbig ikke ser ut til å haste og få enheter har meldt interesse for at disse gjennomføres. Disse tiltakene er derfor satt på vent inntil videre.

• Det har blitt vurdert å skifte ut loftsdører + noen branndører på loft, samt dører fra kjøkken til baktrapper. Dette tiltaket var også omtalt i forrige vedlikeholdsplan.

• Skifte entreedører til leilighetene, med tilpassning til dagens standarder for lydisolasjon og brannsikring. Dette bør være en felles operasjon for alle enheter, og må vedtas av GF.

• I sammenheng med utskifting av dører kan det vurderes å installere kortlåssystem i resterende dører i kjeller og på loft. Dette må vurderes mot å skifte ut hele kortlåssystemet istedet, det er dog ingen konkrete planer om dette.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 ordinære møter. Det er lagt en plan for styrets arbeid for perioden med fordeling av oppgaver og ansvar. Styret har ved siden av de formelle møtene hyppig kontakt for å drøfte og løse ulike saker.

Av prosjekter og saker styret har jobbet med i perioden, har gjennomførte tiltak (Fiber, Techem, Rørsystem og vannmåler) tatt mye av styrets tid, disse er dokumentert under vedlikeholdspunktet.

En vårdugnad har blitt avholdt i perioden.

En liten oppgradering av hagen etter vinteren har blir ihverksatt med gartner.

Vi har skiftet leverandør av vaktmestertjenester fra Coor til Vaktmester Andersen i styreperioden, pga. dårlig kontinuitet/service. Etter skiftet har service tidvis vært bedre, men fortsatt har vi problemer med å få en stabil nok tjeneste med en fast vaktmester som kjenner huset, tar ansvar og er proaktiv.

Det har fortsatt vært flere tekniske problemer, fortsatt noen problemer med dører/dørpumper, ødelagte låser i kjeller som styret har måttet ta seg av, e.g krever jevnlig møte fagfolk for inspeksjoner, reperasjoner, innlåsning, avhending av nøkkel etc.

Økonomi

Styret har godkjent budsjett for 2024 og besluttet å øke felleskostnadene med 4.0 pst (KPI) med virkning fra 1.1.2024. Boligselskapets økonomi anser styret som god. Oppgraderingene i perioden har så langt blitt utført godt innenfor budsjett. Ingen store utgifter er planlagt de nærmeste årene, og selskapet har en god økonomisk buffer for mindre utgifter.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -23 185, og endringer i disponible midler på kr -255 002.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

24.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 099 745	1 931 607	2 043 611	2 097 731
Sum		2 099 745	1 931 607	2 043 611	2 097 731
Andre inntekter	2	0	14 585	0	0
Sum andre inntekter		0	14 585	0	0
Sum		2 099 745	1 946 192	2 043 611	2 097 731
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	114 173	99 607	97 600	103 500
Lŋnn og honorar	4	114 100	85 575	85 575	114 100
Vedlikehold	5	188 531	130 394	407 000	642 000
Eksterne tjenester	6	216 936	217 572	214 700	269 640
Kabel-tv og bredb³ nd		217 321	184 506	192 900	114 720
Forsikring		171 868	159 229	174 900	200 000
Kommunale avgifter		363 423	397 877	458 300	439 022
Brensel og strŋm		19 310	24 683	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	52 120	33 601	24 990	30 000
Avskrivninger	8, 13	420 911	411 108	0	0
Sum		1 878 693	1 744 152	1 685 965	1 942 982
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		221 052	202 040	357 646	154 749
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		106 248	115 779	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		327 300	317 820	357 646	154 749
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	50 680	15 445	0	0
Rentekostnad	10	219 187	133 543	150 062	177 934
Andre finansposter	11	-15 178	-14 613	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-153 328	-103 484	-150 062	-177 934
¡ rsresultat	12	173 972	214 336	207 584	-23 185
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-181 460	-563 267	-205 599	-231 817
Andre endringer i disponible midler	12	314 664	641 288	0	0
Endring i disponible midler	12	307 176	292 356	1 985	-255 002

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		159 590	159 590
Bygninger	14	970 538	980 342
P³ kostninger	13	9 939 988	9 939 988
Aktivert rehabilitering	13	-6 373 700	-5 962 592
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	13	4 696 416	5 117 328
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 628	105 486
Til gode av forretningsfŋrer		465	3 478
Forskuddsbetalte kostnader	15	48 329	61 478
Avregningskonti beboere		540 957	557 608
Andre fordringer		52 127	6 337
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 865 198	1 551 819
Sum omlŋpsmidler		2 542 703	2 286 207
SUM EIENDELER		7 239 120	7 403 535

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	16	112 800	112 800
Annen egenkapital 1.1		-2 039 125	-2 253 460
¡ rets resultat	12	173 972	214 336
Sum egenkapital	17	-1 752 353	-1 926 325
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	18	4 244 585	4 426 045
IN-innbetalinger	18	3 711 704	3 817 951
Andre innskudd	20	536 960	536 960
Sum langsiktig gjeld		8 493 249	8 780 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		28 703	88 561
P³ lŋpne renter		11 047	8 397
Annen kortsiktig gjeld	19	458 475	451 946
Sum kortsiktig gjeld		498 224	548 904
Sum gjeld		8 991 473	9 329 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 239 120	7 403 535

Oslo 31.12.23
Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Sted:_____, dato:_____

Erik Adli	Martin Rustad Johansen	Reza Parseh
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Boligselskapet bruker gjeldslŋsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne lŋsningen innebŊ rer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for l³ n under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de ŋvrige avdragene over l³ nets lŋpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 512 732	1 415 076	1 512 750	1 573 260
3612 Inntekt kabel-tv	192 852	175 032	175 200	114 720
3613 Salg av nŋkler	800	1 000	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	208 270	125 346	150 062	177 934
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	185 091	215 153	205 599	231 817
Sum	2 099 745	1 931 607	2 043 611	2 097 731

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	14 585	0	0
Sum	0	14 585	0	0

Konto 8400 gjelder erstatning forsikring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 698	12 475	8 000	8 000
Forretningsfnrerhonorar	66 384	62 100	66 400	70 000
Annen regnskapsfnrsel	37 091	25 032	23 200	25 500
Sum	114 173	99 607	97 600	103 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	75 000	75 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	10 575	10 575	14 100
Sum	114 100	85 575	85 575	114 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktige til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	155 178	49 800	407 000	342 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	5 000	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	1 894	54 451	0	300 000
6640 Periodisk vedlikehold	16 555	9 480	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	8 904	11 663	0	0
6695 Egenandel forsikring	6 000	0	0	0
Sum	188 531	130 394	407 000	642 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	99 393	87 456	92 700	117 000
6360 Renhold	83 970	66 024	72 000	107 640
6395 Sommer- og vinterkostnader	29 491	27 194	25 000	35 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	33 136	25 000	10 000
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	4 082	3 762	0	0
Sum	216 936	217 572	214 700	269 640

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktny og redskaper	0	1 877	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning	2 480	2 320	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 240	4 534	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	1 890	2 500
7720 Generalforsamling / ³ rsmnte	6 986	3 090	3 100	7 500
7770 Bank og kortgebyrer	5 253	3 899	0	0
7781 Kostnader for bomiljntiltak	29 627	2 272	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 544	13 719	20 000	20 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	52 120	33 601	24 990	30 000

Note 8 - Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6000 Avskriving oppussing av g³ rden	407 402	397 599	0	0
6016 Avskriving fjernvarme	13 509	13 509	0	0
Sum	420 911	411 108	0	0

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	50 680	15 155	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	290	0	0
Sum	50 680	15 445	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 L³ nenr 1213.22.23988	109 517	66 438	74 381	104 158
8144 L³ nenr 1636.36.51155	109 459	67 104	75 681	73 776
8159 Andre rentekostnader	210	0	0	0
Sum	219 187	133 543	150 062	177 934

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	-15 178	-14 613	0	0
Sum	15 178	14 613	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 737 304	1 444 947
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	173 972	214 336
Tilbakefŋring avskrivninger	420 911	411 108
Avdrag langsiktig l³ n	-181 460	-563 267
Annen langsiktig gjeld	-106 248	230 180
Endring av bygningsverdi	9 803	0
B. ¡ rets endring i disponible midler	307 176	292 356
C. Disponible midler 31.12	2 044 479	1 737 304

Note 13 - Anleggsmidler

	Bygninger	Reh. bygning	Fjernvarme	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	980 341	9 939 988	202 552	159 590	11 282 472
+ Tilgang	0			0	
- Avgang	0			0	
Anskaffelseskost pr. 31/12	980 341	9 939 988	202 552	159 590	11 282 472
Akk. av/ned. pr. 1/1	0	6 003 088	162 056	0	6 165 144
+ OrdinNre avskrivninger	9 803	397 599	13 509	0	420 911
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	9 803	6 400 687	175 565	0	6 586 055
Balansefnrt verdi pr. 31/12	970 538	3 539 301	26 987	159 590	4 696 416
Avskrivingsperiode	100 ³ r	25 ³ r	15 ³ r	ingen	

Note 14 - Bygninger

Boligselskapet ble stiftet 16.12.1929. Bygningene og tomter ble anskaffet i 1929 og har en opprinnelig kostpris p³ kr 1 139 932. Bygget avskrives lineNrt med 1 % per ³ r med virkning fra regnskaps³ ret 2023.

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	28 991	26 913
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 338	34 565
Sum	48 329	61 478

Note 16 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i Thomas Heftyes gate 64 AS er p³ kr 112 800 og best³ r av 282 aksjer ®kr 400. Aksjekapitalen er fordelt p³ eierne av boligene i selskapet og som gir aksjonNrene leie- og borett i Thomas Heftyes gate 64, Oslo.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefnrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Nŋdvendig vedlikehold v. fasadeoppussing og skifte yttertak.	
L³ nenummer:	16363651155	12132223988
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2016
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041	01.07.2037
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 000 000	4 169 258
L³ nesaldo 01.01:	2 202 753	2 223 292
Avdrag i perioden:	134 588	106 615
L³ nesaldo 31.12:	2 068 165	2 116 677
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 663 765	1 523 418
Andelssaldo 01.01:	608 923	1 784 183
Innbetalt IN i perioden:	59 743	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	20 690	85 558
Andelssaldo 31.12:	647 976	1 698 625
Sum pantegjeld for l³ n:	2 716 141	3 815 302

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12132223988	1	213 774	213 774
	1	160 817	160 817
	9	122 713	1 104 417
	4	116 139	464 556
	1	111 756	111 756
	1	61 356	61 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16363651155	2	104 007	208 014
	1	86 084	86 084
	6	78 481	470 886
	1	64 360	64 360
	14	59 743	836 402
	5	56 484	282 420
	2	54 584	109 168
	1	10 828	10 828

Kommentarer til l³ n

Boligaksjelagets pantel³ n er sikret med pant i eiendommen, bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom er kr 5 117 328. Andelssaldo i noten stemmer ikke med bokfŋrte tall. Dette skyldes at vi mangler nŋyaktig belŋp for IN-innbetalinger som ble foretatt hos tidligere forretningsfŋrer.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2911 Utleggskonto	50	0
2960 Andre p³ lŋpte kostnader	111 205	104 726
2968 A konto innbetaling energi	347 220	347 220
Sum	458 475	451 946

Note 20 - Andre innskudd

Leieboerinnskuddet er ikke sikret med pant.

Resultat og balanse med noter for Thomas Heftyesgate 64 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thomas Heftyesgate 64 AS

Styreleder	Erik Adli (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Martin Rustad Johansen (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Reza Parseh (sign.)	24.05.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thomas Heftyesgate 64 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thomas Heftyesgate 64 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: O7UPS-F4HEG-027LD-2ZHH2-JIS7D-8FHU0

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O7UPS-F4HEG-027LD-2ZHH2-JIS7D-8FHU0

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-27 11:12:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O7UPS-F4HEG-027LD-2ZHH2-JIS7D-8FHU0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Schafteløkken Røde Sal.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Thomas Heftyesgate 64 AS

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Erik Adli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 aksjeeiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede, til sammen 115 aksjer var representert.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Maiken Gran Olsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Godtgjørelse til styret foreslås holdt uendret, kr 100 000 samlet.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000,-

Enstemmig vedtatt

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor for Thomas Heftyesgate 64 AS. Pris pr år kr 5 400 eks mva. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt- 115 aksjer for.

4.2 Installasjon av felles grill i bakgård

Det vedtas at styret installerer grill i bakgård for felles utnyttelse, for en prøveperiode på 1 år. Styret lager regler for bruk.

Vedtak:
Vedtatt med 75 % aksjer for - 86 aksjer for, 29 aksjer mot.

4.3 Fullmakt til styret å håndtere uregelmessigheter i Techem-målere

Styret gis fullmakt til å håndtere tidligere ikke-korrekt avlesning på måten de mener er best.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med 115 aksjer for

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Reza Parseh ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Solveig Walmann og Martin Rustad Johansen ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Vebjørn Lindhjem og Ørjan Tvenge ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:57

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Reza Parseh for 1 år
Styremedlem, Solveig Walmann for 1 år
Styremedlem, Martin Rustad Johansen for 1 år
Varamedlem, Vebjørn Lindhjem for 1 år
Varamedlem, Ørjan Tvenge for 1 år

Protokoll for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erik Adli (sign.)	05.06.2024
Protokollvitne	Maiken Gran Olsen (sign.)	06.06.2024

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR THOMAS HEFTYESGATE 64 AS

I medhold av lov om aksjeselskaper 13. juni 1997 nr. 44 og lov om burettslag 6. juni 2003 nr. 39 etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven § 1-4 annet ledd.

Vedtatt i generalforsamling 5. juni 2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Thomas Heftyesgate 64 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapet har til formål å eie og drive eiendommen Thomas Heftyesgate 64 i Oslo, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 112.800,-, fordelt på 282 aksjer á kr 400,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Selskapet skal ikke gi aksjeeierutbytte eller annet utbytte i noen form, bortsett fra eventuelt likvidasjonsutbytte ved oppløsning av selskapet.

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Overdragelse av aksjer utløser ikke forkjøpsrett for andre aksjeeiere, men er ikke gyldig overfor selskapet uten styrets godkjennelse. Erverv skal straks meldes skriftlig til styret. Godkjenning fra styret kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Dersom styret ikke vil samtykke til overdragelsen, skal avslaget skriftlig begrunnes snarest mulig. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest to måneder etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjeeier, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Til alle aksjer er det knyttet en borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skjer etter følgende fordeling:

Aksjeeiere som har 12 aksjer har rett til en hjørneleilighet på 4 rom, hall, pikeværelse, kjøkken og entré.

Aksjeeiere som har 10 aksjer har rett til en hjørneleilighet på 3 rom, hall, pikeværelse, kjøkken og entré.

Aksjeeiere som har 8 aksjer har rett til en leilighet på 3 rom, hall, pikeværelse, kjøkken og entré.

Aksjeeiere som har 6 aksjer har rett til en leilighet på 2 rom, hall, pikeværelse, kjøkken og entré.

Aksjeeiere som har 6 aksjer har rett til en leilighet på 2 rom, hall og kjøkken.

Aksjeeiere som har 5 aksjer har rett til en leilighet i 1. etg. på 2 rom, hall, pikeværelse, kjøkken og entré.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Ved tilbakeflytting eller annen endring i utleieforholdet, plikter aksjeeier straks å sende underretning til styret.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret. Endring av à kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med minst åtte, høyst 20 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst én ukes varsel.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom fristen for innkalling til generalforsamling ikke er ute.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Godtgjørelse til styret og revisor
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Andre spørsmål som iht. lov, vedtekter eller innkalling skal behandles på generalforsamlingen

Eventuelt driftsoverskudd kan kun disponeres ved overføring til annen egenkapital eller ved overføring til neste års drift.

Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjeeierne i samme forhold som felleskostnadene har vært fordelt.

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven §§ 5-18, 5-19 og 5-20 eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Ved valg eller ansettelse anses den eller de valg som får flest stemmer. Generalforsamlingen kan på forhånd bestemme at det skal holdes ny avstemming dersom ingen får flertall av de avgitte stemmer.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, i tillegg til to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer

velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Selskapets firma tegnes av styrets leder eller av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Videre skal styrets leder sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av samtlige tilstedeværende styremedlemmer. Protokollen skal angi hvem som har stemt for og imot, når det ikke foreligger enstemmighet. Styremedlemmer som er uenig med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- Bygge nye eller rive hus selskapets eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomt
- Selge eller kjøpe fast eiendom
- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av den årlige husleien.
- Gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av den årlige husleien.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

9 Forholdet til lovgivningen

9.1 Aksjeloven og borettslagsloven

For forhold som ikke er omhandlet i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende norske aksjelovgivning. Likeledes gjelder de bestemmelser følger av borettslagslovens § 1-4 annet ledd.

Husorden- og trivselsregler for Thomas Heftyesgate 64 AS

Velkommen som medeier i Thomas Heftyesgate 64 AS.
For at alle som bor i Thomas Heftyes gate 64 skal trives best mulig, ber vi deg lese og ta hensyn til våre husorden- og trivselsregler. Vi har et godt bomiljø i gården, og alle beboerne har et felles ansvar for at eiendommen og området rundt holdes i god stand. Husorden- og trivselsreglene skal sikre orden, ro og hygge i gården. Det er derfor viktig at de blir respektert og fulgt.
I tillegg til ordensreglene er det viktig å gjøre seg kjent med vedtektene for selskapet. Disse finner du bl.a. på FB-siden.

1. Generell info

Thomas Heftyesgate 64 AS har egen Facebook-gruppe: «Thomas Heftyes gate 64».
Der legges all relevant informasjon ut løpende, inkludert styreprotokoller og annet. I tillegg sendes informasjon fra styret til aksjonærene på e-post, SMS, eller vanlig post etter behov.

Styret/Styreleder kan kontaktes på e-post ved henvendelse til
styrelederth64as@gmail.com

2. Fellesrom

Sykler, ski, kjelker, skotøy eller annet skal ikke stå i oppgang, i baktrapp, bakgårdens balkonger, bakgård, i fellesarealer i kjeller eller på loft.

Sykler plasseres i sykkelboder i kjeller, ski og annet sportsutstyr plasseres i felles sportsbod, eller i egne boder. Styret og vaktmester kan, etter at varsel er sendt eller satt opp på oppslagstavle, fjerne uvedkommende gjenstander. Styret gjør oppmerksom på at opprydding i kjeller og fellesområder skjer hver gang det arrangeres dugnad.

Dører til kjeller, loft og utganger skal alltid være låst. Dører og vinduer til baktrapp skal ikke stå åpne om natten. Om en beboer finner det nødvendig å åpne dør eller vindu i baktrappen, må vedkommende påse at de blir lukket etter kort tid. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

Bart lys må ikke brukes i kjeller og på loft. Taklys skal alltid slukkes.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer eller i bakgården (fordi røyk siger inn i soveromsvinduer).

Det er ikke tillatt å åpne vinduer i kjelleren, på grunn av at skadedyr kan komme inn.

3. Navneskilt

Alle beboere skal ha navneskilt på ringeklokke og postkasse og de bør ha det på egen inngangsdør.
Navneskilt til ringeklokke bestilles ved henvendelse til styret. Navneskilt til postkassen og døren ordnes av beboer og kan bestilles hos Jernia, Posten m.fl. Vi benytter kun etternavn.

I tillegg skal loftsbod og kjellerbod merkes med eierens etternavn.

4. Nøkler

Magnetnøkler til hovedinngangsdør og nøkler til baktrapp, loft og kjeller bestilles av styret. Faktura blir tilsendt beboer.

Nøkkel til egen inngangsdør og boder besørges på egen hånd.

5. Renhold og søppel

Renholdsfirma sørger for vask av trappeoppganger. Beboerne plikter å holde inngangsdører og gulv foran dørene rene. Dette gjelder også bakdører. Utslitte dørmatter skal skiftes ut.

Folk som flytter må påse at boder og fellesarealer ikke er blitt skadet og at det ikke ligger igjen gjenstander og/eller søppel. Skader må utbedres og søppel må fjernes før utflytting. I tillegg skal boder vaskes om nødvendig.

Gården har egne søppelcontainere basert på kildesortertering og vi oppfordrer alle til å være miljøbevisste og følge anvisninger om avfallshåndtering gitt av kommunen, se retningslinjer fra miljøetaten.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor egne inngangsdører, utenfor søppelhuset eller i kjeller- eller loftsganger.

Risting og lufting av tøy fra balkong, i vindu eller i trappeoppganger er ikke tillatt. Det må ikke luftes gjennom entrédør og dør til baktrapp.

6. Ro i gården

Generell regel er at man skal ikke sjenere naboene med støy. Det skal være normal ro i leilighetene og gården mellom kl. 22–7 mandag-torsdag, mellom kl. 24–9 fredag/lørdag og kl. 23-10 på søn- og helligdager. Generelt bør aktiviteter som kan medføre uønsket støy varsles og prinsippet om hensyn til naboer skal være førende.

Musikkøvelser, bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg kan virke sjenerende på naboer. Bruk av ulike instrumenter og musikkøvelser bør foregå mellom kl 9- 20 på hverdager, og mellom kl 10- 19 på alle andre dager. Utøver har selv ansvar for å varsle og avklare om slike aktiviteter er til sjenanse for naboer.

Fester eller andre arrangement som medfører mye støy/lyd bør meldes fra på forhånd ved oppslag i gangen eller i gårdens Facebook-gruppe. Planlagt oppussing i leilighetene som kan medføre mye støy skal varsles naboer på forhånd.

7. Våtrom

Leieboerne har ansvar for å holde servanter, kraner og lignende i orden. Likeledes plikter enhver leieboer å kjenne plassering for oppgangens stoppekraner slik at vannet kan stenges raskt ved evt. lekkasje/brudd.

Ting som kan tette rørene, skal ikke tømmes i vasker eller sluk.

Husk at endringer av rørsystemer som gjelder over tak, inni vegger og under gulv, skal godkjennes av styret før igangsetting.

Vannmålere må ikke flyttes eller fjernes uten styrets godkjenning.
Feil på vannmålere og montering av nye dekkes av beboer, og arbeid må utføres av godkjent rørlegger, samt koordinert med Techem. Kontaktopplysninger fås av styret.

8. Oppussing

Alle arbeider/oppussing som gjelder under gulv, over tak, utvendig fasade eller inngangsparti, samt riving/oppføring av vegger, skal godkjennes av styret før igangsetting.

Riving av vegger godkjennes kun dersom det har vært vurdert av en bygningsingeniør/statiker, rapport sendes til styret. Dette for å unngå setningsskader på gården.

9. Vinduer
Utskifting av vinduer i gårder med bevaringsverdige fasader er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven. Det stilles strenge krav til utskiftning av vinduer. Dette skal godkjennes av styret før igangsetting.

Utvendige malingkoder og vindusspesifikasjoner får du ved henvendelse til styret.

10. Balkonger

Balkongene skal holdes fri for snø og is om vinteren. Balkonggulv og jernrekkverk skal vedlikeholdes og repareres ved behov.

11. Radiatorer
Beboerne må selv sørge for at radiatorer er i god stand. Den enkeltes forbruk blir målt hvert år ved automatiske målere som er montert på hver radiator. Fjerning av radiator krever godkjenning av styret.
Feil på målere og montering av nye dekkes av beboer. Arbeidet skal utføres at firma Techem, kontaktopplysninger får du av styret.

12. Brannsikkerhet

Alle leiligheter skal være utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat. Beboerne har plikt til å sørge for at røykvarsler og brannslokkingsapparat i leiligheten fungerer og er i forskriftsmessig stand. Feil ved røykvarsler som inngår i felles brannanlegg skal varsles styret som vil sørge for reparasjon. Generelt skal ikke beboer røre disse varslerne. Alle må gjøre seg kjent med rutinene ved brannvarsling og evakuering, se oppslag ved postkasser. .

Brannslokkingsapparat står i hver oppgang og ved hver loftsdør.

Radio, musikkanlegg, tv-apparat og tilkoblingsledninger, samt alt elektrisk utstyr skal være i orden og montert etter forskriftene. Det samme gjelder for det elektriske anlegget.

Ifølge offentlige forskrifter (fra Produkt- og elektrisitetstilsynet) har beboer og evt. leietaker vedlikeholdsansvar for det elektriske utstyret (komfyr, lamper, tv, elektriske kontakter og brytere osv.) i leiligheten. Vedlikehold i egen leilighet dekkes av beboer.

13. Tørkerom
Det er felles tørkerom i kjelleren og på loftet. Husk å fjerne tøy så snart det er tørt.

14. Dyrehold
Det er strengt forbudt å mate dyr på selskapets eiendom da dette trekker til seg skadedyr (mus og rotter). Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets tillatelse. Det er ikke lov å lufte dyr i gårdsrom eller på eiendommens plener.

15. Dugnad
En til to ganger i året blir det avholdt dugnad i gården. Alle har plikt til å stille. Det blir leid inn container til felles benyttelse. I forbindelse med dugnaden skal alt av gjensatte ting i fellesarealer merkes. Umerkede gjenstander kan bli fjernet.

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNINGER

Anmelden
9 Tegninger

60 BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1081 1927 OSLO

Thm. Heftyesgt. 69

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 56 Frogneræien

Innlevert 5 oktober 1927 Attestert 30/1-30

Oversendes hr. opmålingsschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6 okt. 1927

10 Rådm 2 avd's chr anv gatelegnet.

J. Pettersen

1081/27

Reg. chefen jr. nr. 1088
mott: 8 - OCT. 1927

Overslag nr. 653
7 OCT. 1927

OPMÅLINGSCHEFEN OSLO
1081
8 OCT. 1927
JOURNALFØRINGEN

Overslag hr. reguleringsschefen.
Det påhvilder eiendommen kr 808,52 av
kr 1420,35 for grunnerstatning til
Frydenlund gate 1.
Oslo 8-10-1927.

Beløpene er innberettet til rådmannen
for 2den avdeling for avkrævelse.
Eiendommen er likeledes innberettet
for avkrævelse av refusjon for
gatebearbeidelse.

E. H.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASSEMBLIN AS
Teglverksveien 1
3413 LIER

Dato: 21.08.2018

Deres ref.: Thomas Vemork	Vår ref.: 201802606-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 64 A-D	Eiendom:	212/854/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS HEFTYESGATE 64 AS, att/ John E. Reiersen	Adresse:	Thomas Heftyes gate 64, 0267 OSLO
Søker:	ASSEMBLIN AS	Adresse:	Teglverksveien 1, 3413 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Thomas Heftyes gate 64 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 07.08.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

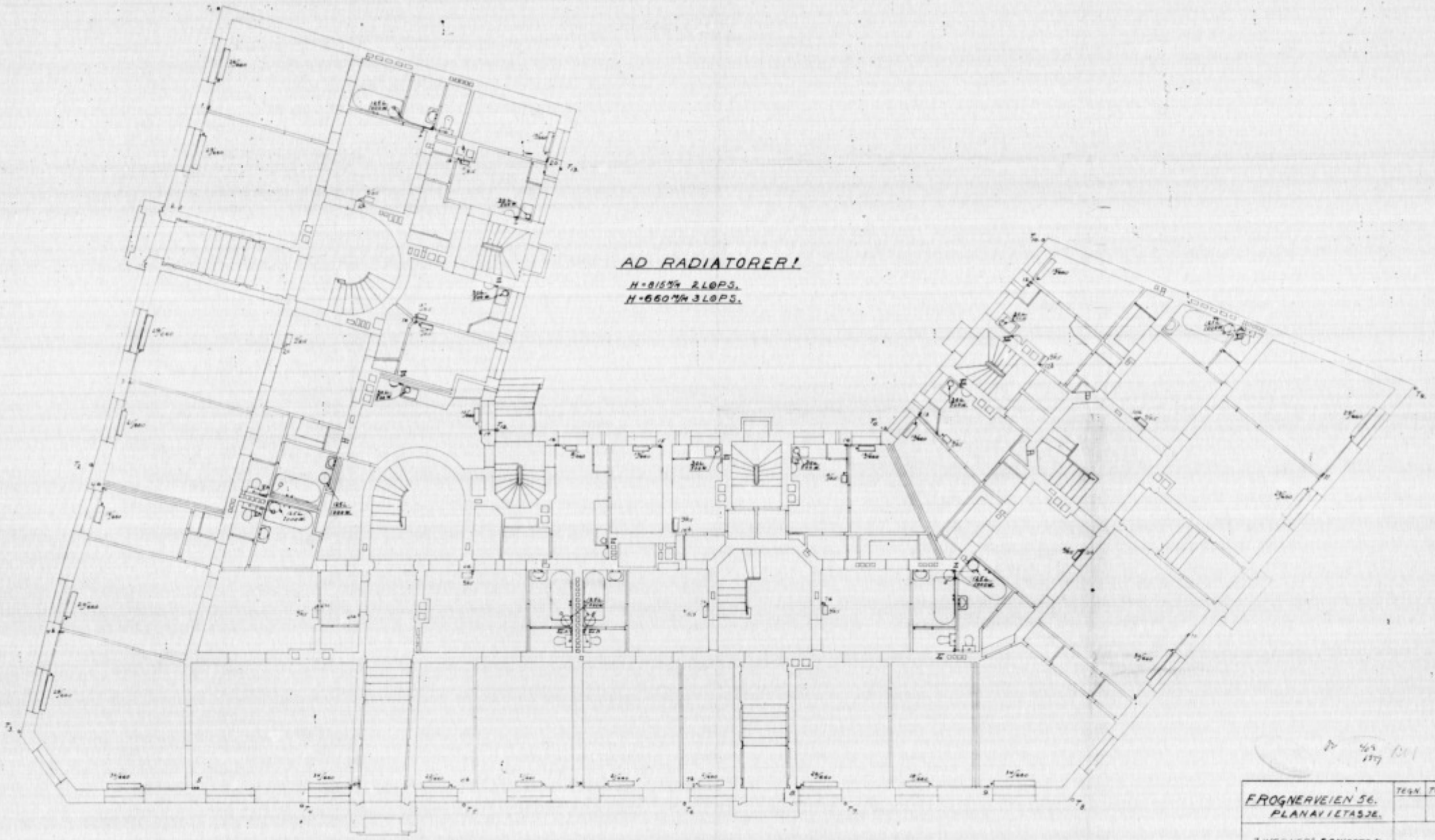
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
THOMAS HEFTYESGATE 64 AS, att/ John E. Reiersen, Thomas Heftyes gate 64, 0267 OSLO, jreiers1@online.no



FROGNERVEIEN 56. PLAN AV 1 ETASJE.	TEGN	TRAC
J. WERNER & SØN EFTF. A/S	NR.	
DATO:	M = 1/50.	

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Francis Johansson-Merrick
THOMAS HEFTYES GATE 64A

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508045
8388024

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 854

Vi viser til bestilling av 20250320 for THOMAS HEFTYES GATE 64A.

GNR. 212 BNR. 854

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.1889.

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

1453 m²

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

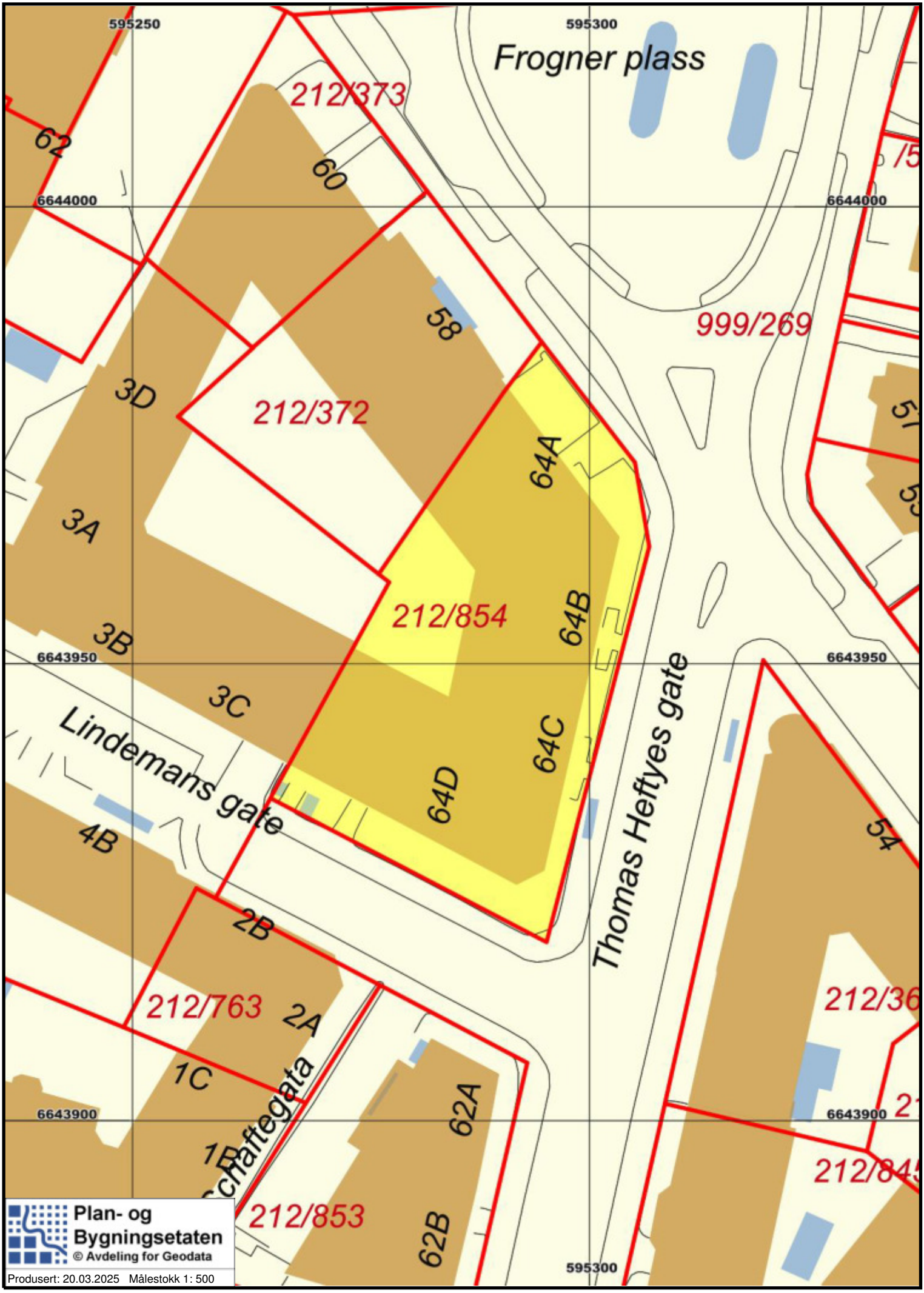
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

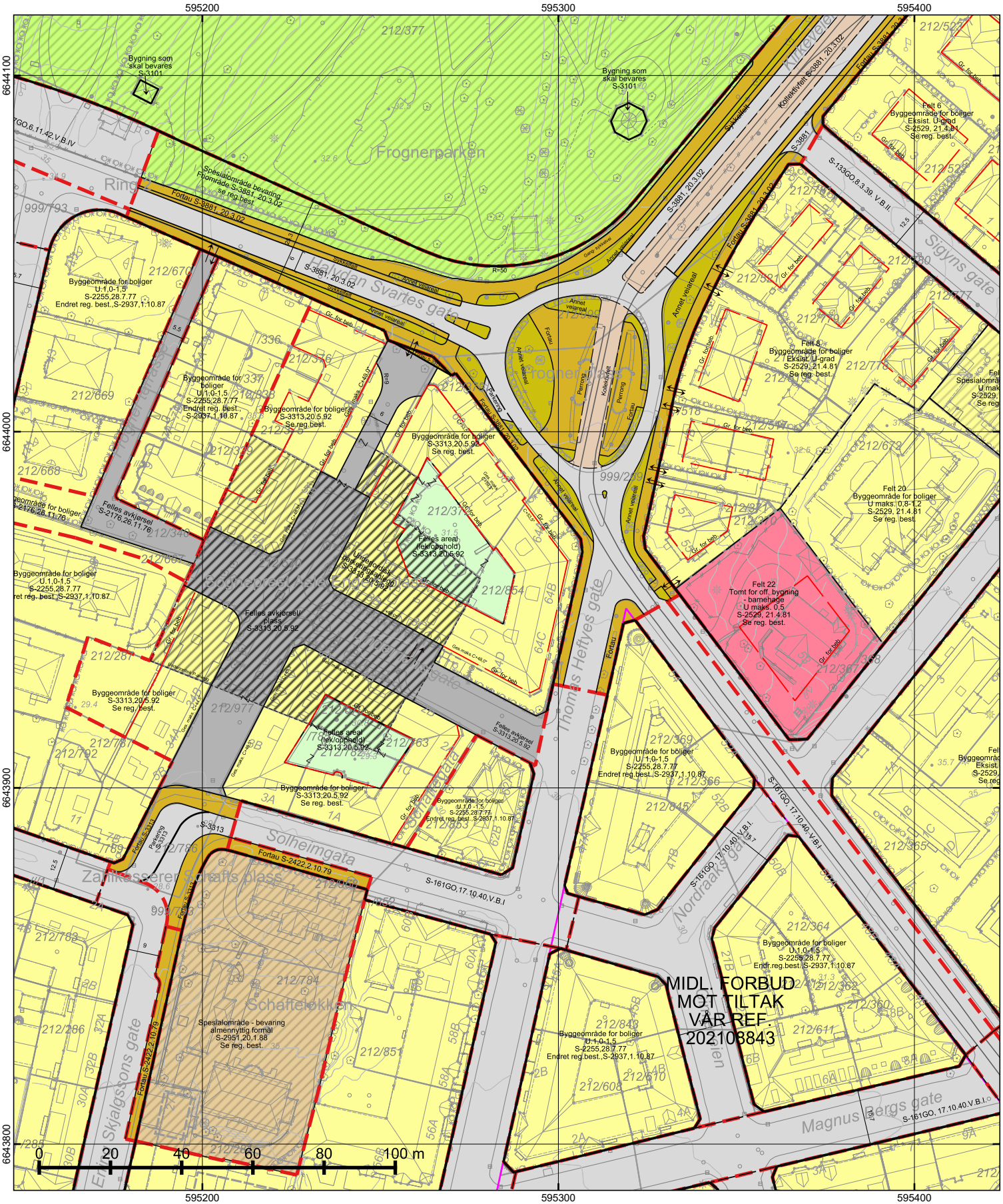
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595250
595300
Frogner plass
212/373
62
60
6644000
6644000
58
999/269
212/372
3D
64A
3A
212/854
64B
3B
6643950
6643950
3C
Lindemans gate
64C
64D
Thomas Heftyes gate
4B
54
2B
212/763
2A
1C
6643900
6643900
1B
62A
212/853
62B
595300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139973/ 86508045
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/854

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

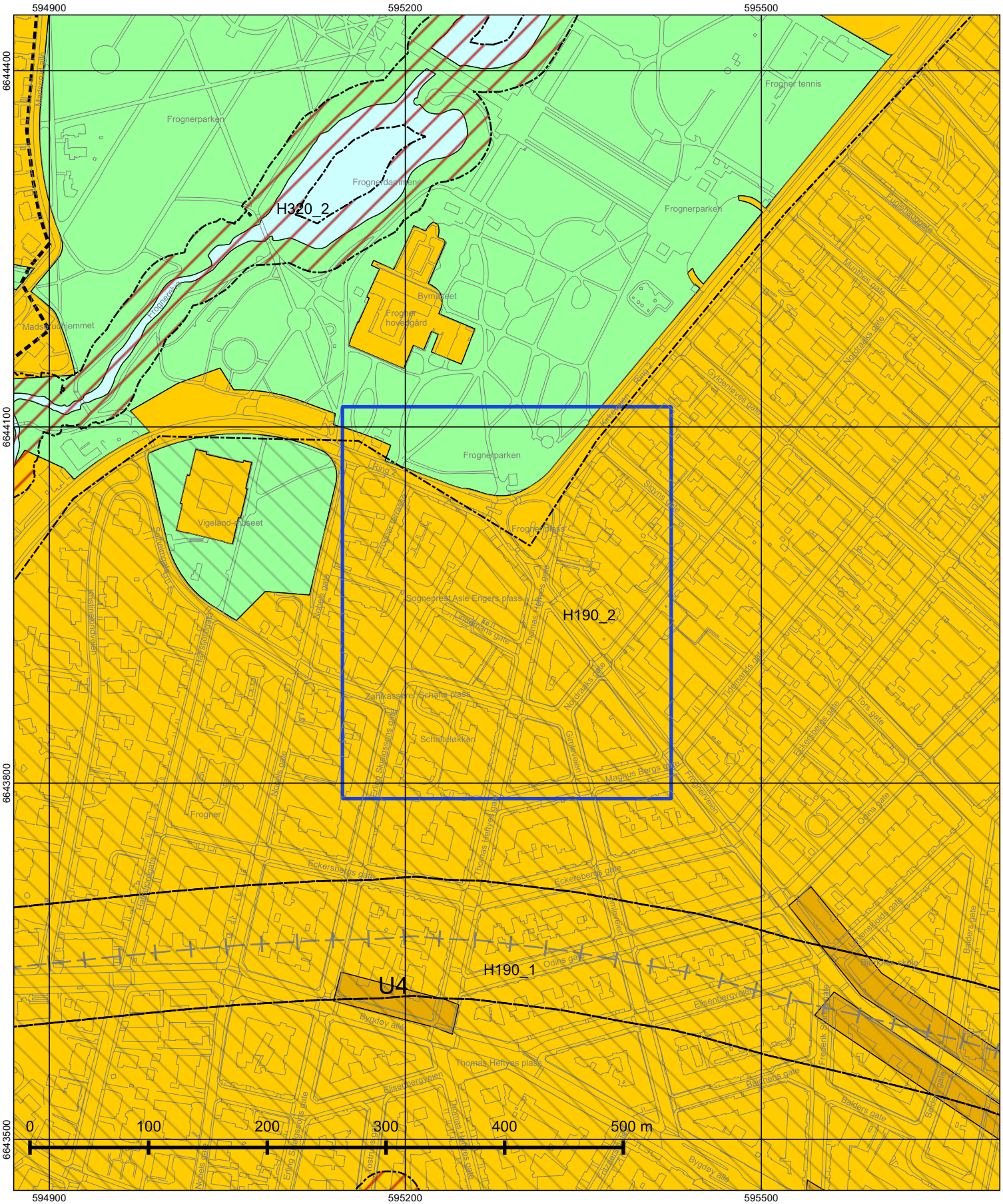
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139973/ 86508045
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006069
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/854

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139973/86508045
Deres ref.: 62151/

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



Oslo

S-3313

Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Lindemans gate 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles areal (lek/opphold)
- felles avkjørsel/plass
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder. Fra og med 2. etasje tillates balkonger utenfor disse grensene til maks 1,5 m. Ny bebyggelse skal i dimensjonering og fasadeoppdeling komplettere og tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

§ 4. Det kan tillates en overetasje utover regulert gesims. I bygninger med skråtak skal de innpasses under takflaten. I bygninger med flate tak skal overetasje trekkes tilbake slik at den ikke er synlige fra motstående side av gaten eller 15 m fra fasade på nybyggets side.

§ 5. I et av hjørnebyggenes 1. etasje kan det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet.

§ 6. Parkering skal ordnes etter gjeldende norm på egen eiendom eller i fellesanlegg under terreng. Nedkjøring og ramper til garasjer skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

§ 7. Felles areal (lek/opphold) skal være felles for alle eiendommene som grenser til dette.

§ 8. Felles avkjørsel/plass skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates ikke inn- og utkjøring direkte til Frognerveien, kun gangatkomst. Det må derfor settes opp fysiske sperrer, f.eks. trær og vegetasjon.

§ 9. Felles avkjørsel/plass skal være offentlig tilgjengelig for fotgjengere. Th. Heftyes gt. 62 kan fortsatt benytte eksisterende atkomst fra Lindemans gate (felles avkjørsel).

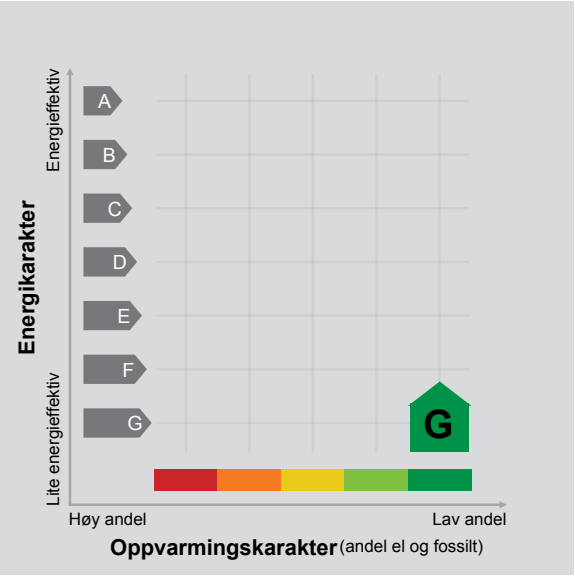
§ 10. I forbindelse med byggemelding for 1. nybygg skal det foreligge plan for opparbeidelse av felles avkjørsel/plass. I forbindelse med byggemelding for nybygg i kvartalene med felles areal (lek/opphold) skal det foreligge plan for opparbeidelse av dette areal.

§ 11. Miljøverndepartementets laveste grenseverdier gitt i skriv T-8/79 vedrørende støy skal følges. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes gate 64C
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	854
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80506589
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95286
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

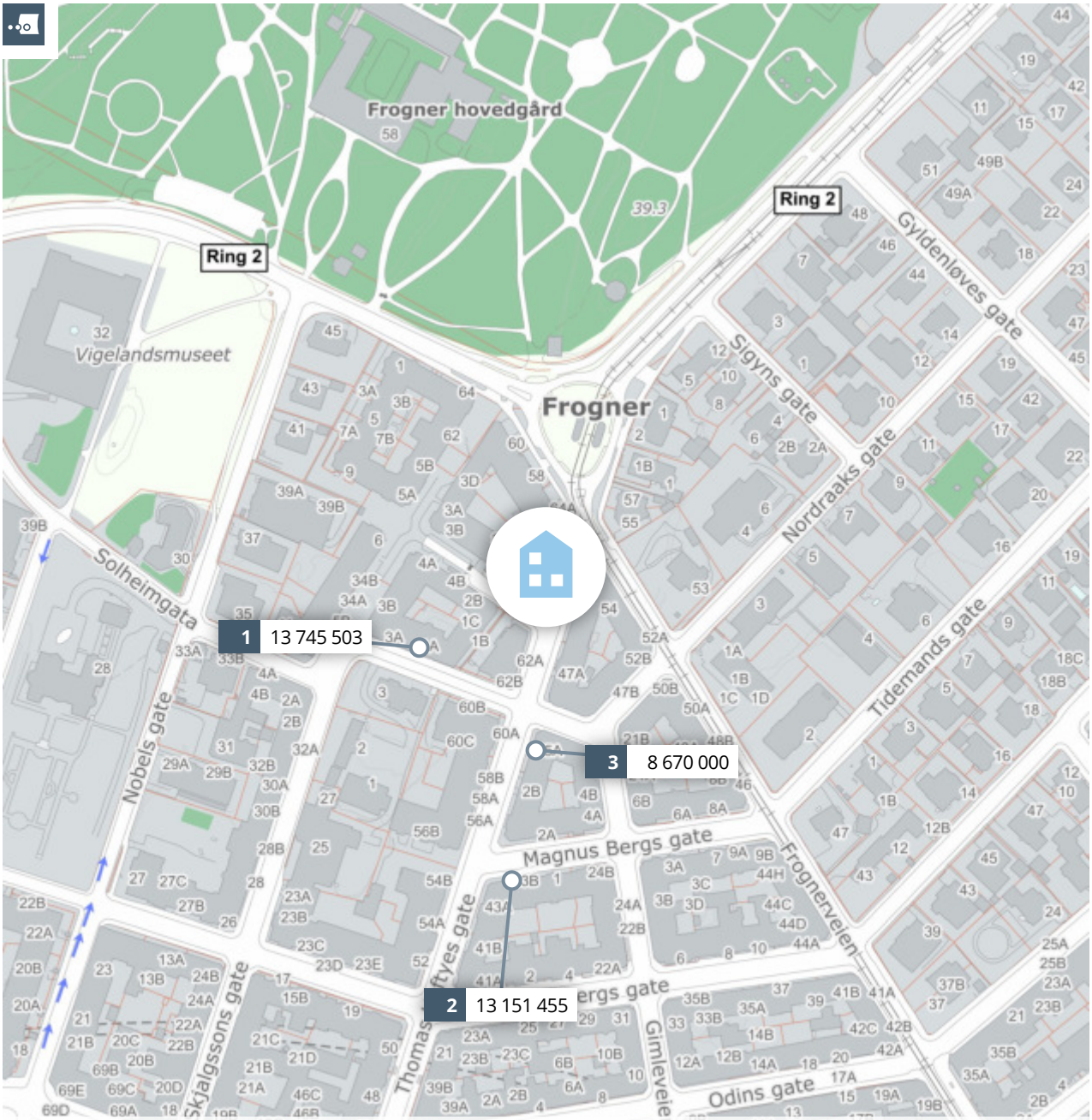
Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERS VERDIVURDERING 30.03.2025 20:10:12



Meglers verdivurdering

THOMAS HEFTYES GATE 64 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 30.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thomas Heftyes gate 64 C, 0267 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 212 BNR 854 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

10 500 000

0	10 500 000	84 677
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	5 019
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solheimgata 1 A 113 m² 1928 3. etg 3 sov	22.03.2024	12 900 000	**13 600 000**	145 503	13 745 503	**121 642**
2 Thomas Heftyes gate 43 B 100 m² 1915 1. etg 2 sov	06.08.2024	13 300 000	**13 000 000**	151 455	13 151 455	**131 515**
3 Thomas Heftyes gate 45 A 96 m² 1902 1. etg 2 sov	26.05.2023	8 900 000	**8 670 000**	0	8 670 000	**90 313**

Sentralt og attraktiv beliggenhet ved foten av Frognerparken. Romslig 5-roms hjørneleilighet med luftig og familievennlig planløsning, fint beliggende i høy og dyp 1. etasje. Det er få meter til Frognerparken og Frogners ellers fantastiske utvalg innen kafeer, restauranter og butikker.

Dette er en klassisk Frognerbolig hvor det fra kjøkkenet er det utgang til et frodig og rolig gårdsrom med mulighet for sittegrupper.

Innvendig er det standard fra 2004- Leiligheten har luftig hjørnestue, egen spisestue og separat spisekjøkken. Stort bad med natursteinsfliser og kvalitetsrike innredninger. Det er tre soverom med skyvedørsgarderober, hvorav ett har pipeløp.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

22.1M
21.5M
20 588 000 Prisantydning i snitt
19.7M
19.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
142
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

11.6M
11.1M
10.6M
10 516 000 Salgspris i snitt
9 982 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.1M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

130 452 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
125 304 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

84 677 Thomas Heftyes gate 64 C
Totalpris 10 500 000

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Thomas Heftyes gate 64 C
Aksjebrevnr. 45-54 Orgnr. 921589085 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-25-0070

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52
E-post: francis.johansson-merrick@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater