PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

THOMAS HEFTYES GATE 64 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

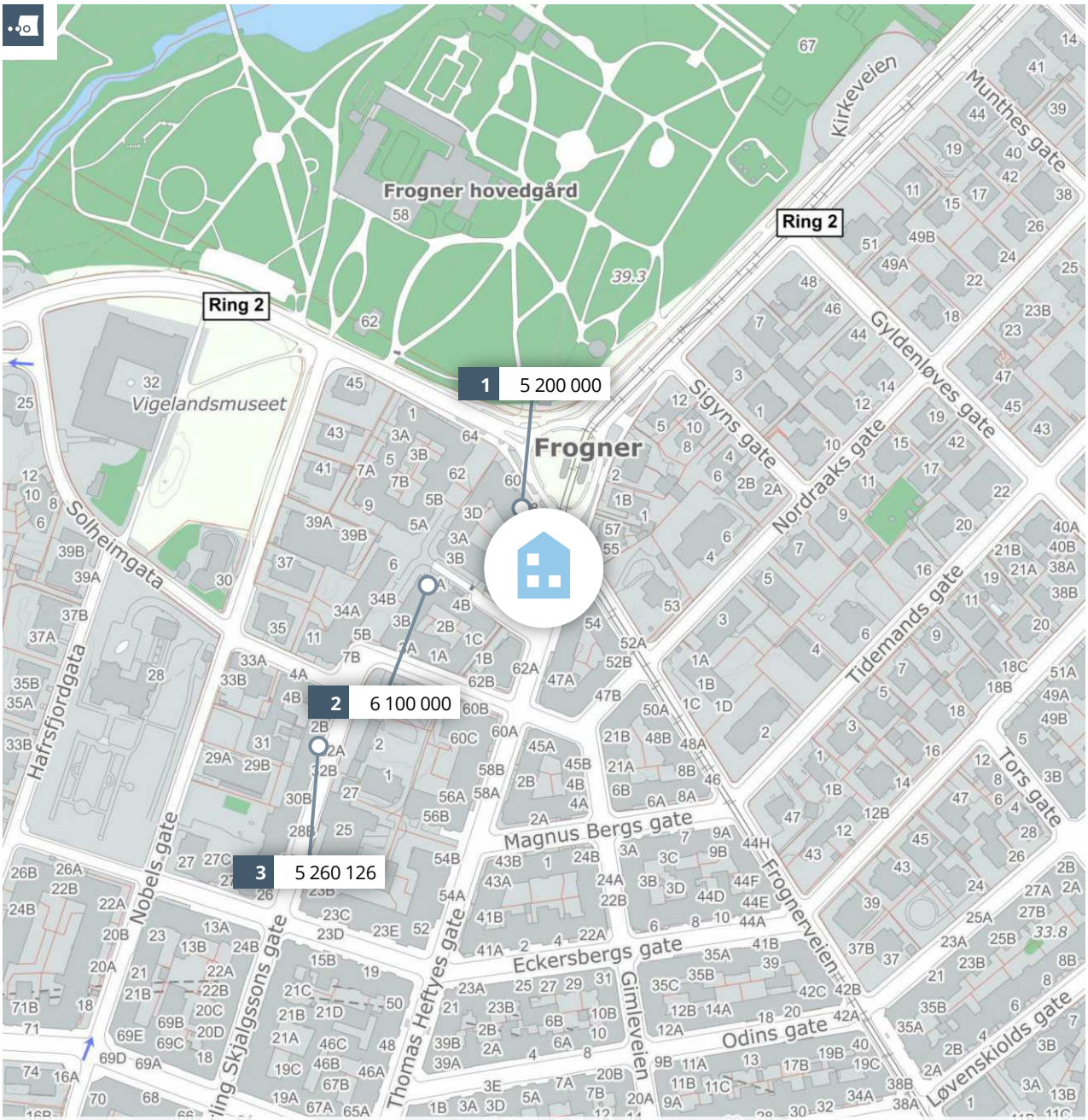
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THOMAS HEFTYES GATE 64 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.05.2025

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: Guro Helle .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thomas Heftyes gate 64 B, 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

5 500 000

172 063	5 672 063	111 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	5 385
Formue	-
Soverom	-
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frognerveien 58 49 m² 1934 3. etg 1 sov	27.09.2024	5 350 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**106 122**
2 Lindemans gate 4 A 53 m² 1995 1. etg 2 sov	29.10.2024	5 850 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**115 094**
3 Erling Skjalgssons gate 32 A 48 m² 1896 1. etg 1 sov	29.01.2025	5 300 000	**5 250 000**	10 126	5 260 126	**109 586**

Attraktiv 3-roms leilighet beliggende svært sentralt på Frogner. Her bor du et steinkast fra idylliske, populære og anerkjente Frognerparken med skulpturpark, fontener og store grøntområder. Leiligheten har en gjennomgående og smart planløsning i høy 1. etasje. Store vindusflater sørger for godt innslipp av naturlig lys og bidrar til å skape en god romfølelse. Leiligheten har en praktisk entré/gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og plassering av sko. Stue med plass til sofa og mediemøblement. (alternativt soverom 2). Lekker kjøkkeninnredning fra 2022 med gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Videre har leiligheten tidløst baderom og innbydende soverom, hvor et av de har tilgang til bod/garderoberom. I tillegg til gode oppbevaringsmuligheter i leiligheten disponeres to boder på tilsammen 15 kvm i gulvareal.

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming ved radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler på baderom.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1930.
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1930.
Det foreligger ferdigattets for rehabilitering av baderom datert til 2011.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarm anlegg datert til 2018.

Boligselskapet består av 40 boligseksjoner. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 589 085 og ligger i Oslo kommune.

OBF opplyser om pt. 19.05.2025:
Fellesgjeld: 172.063,-
Felleskostander 5.385,-

Eiendommen ligger i et fornemt, ettertraktet og tilbaketrukket strøk på Frogner i Oslo. Beliggenheten er særs attraktiv, like i nærheten av ambassaderesidensene. Det er kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Det er kun et par minutters gange til vakre Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Det ligger flere treningssentre i gangavstand, og det er gangavstand til Skarpsnoparken som er ca. 7 mål. I nærområdet ligger også Frøyas have, et idyllisk parkområde som innbyr til rekreasjon. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og

på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.

Du kan følge promenaden inn til Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende butikker, restauranter og gallerier. Her ligger også Tjuvholmen sjøbad med sandstrand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Om det er tid for å gå på kino kan ærverdige Gimle Kino anbefales.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi som ligger vis a vis leiligheten. I Bygdøy allé finner vi delikatessebutikken Frogner Special med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

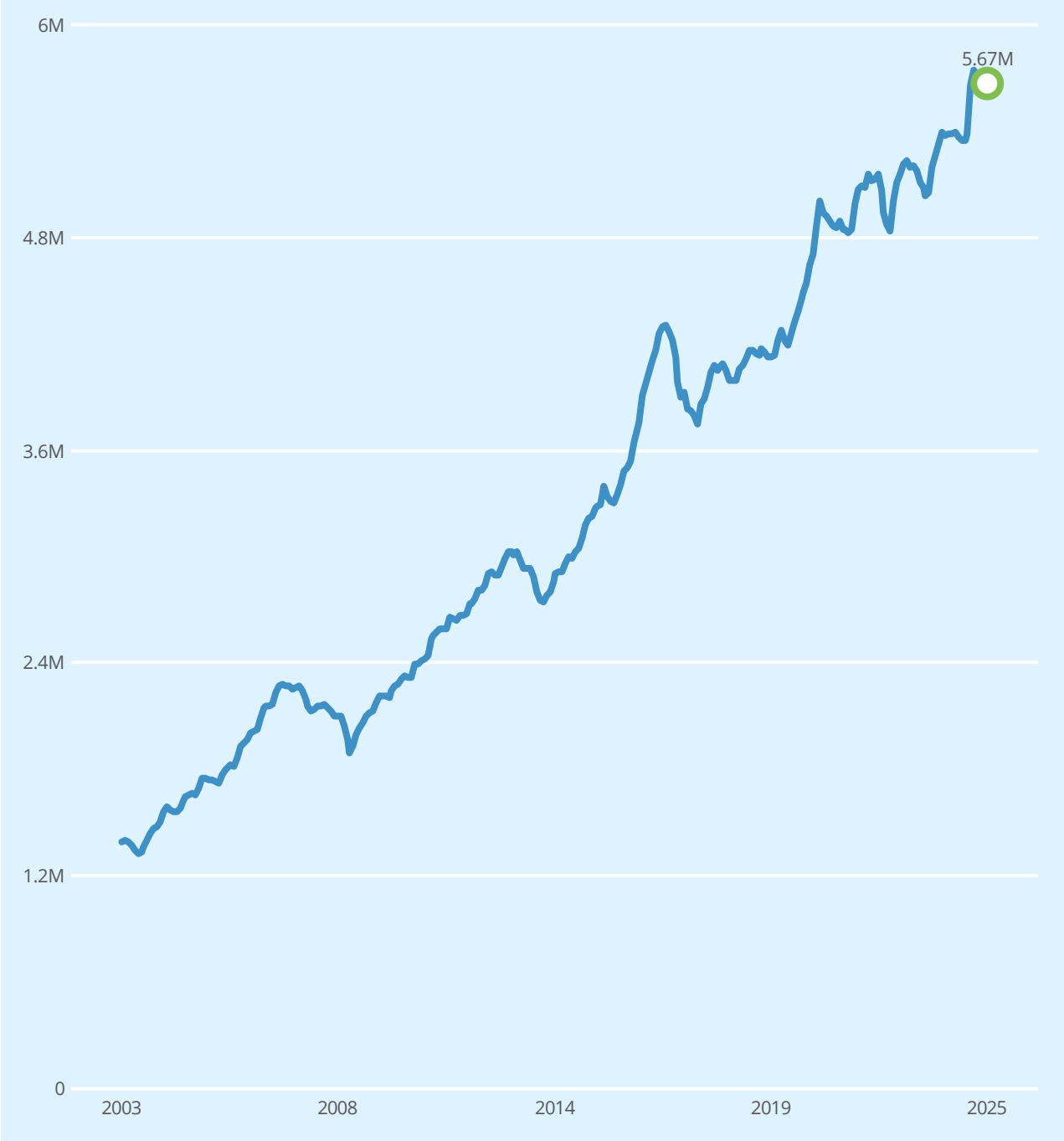
En tur til Karenslyst allé og Vika anbefales, og en spasertur på ca. 20 min tar deg til Aker Brygge. Kollektivtilbudet i området består av buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Frogner plass gate som ligger under 10 meter fra boligen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

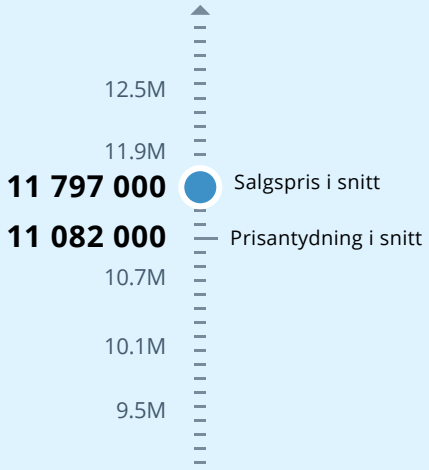


Annonsene har i snitt ligget ute i

110
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

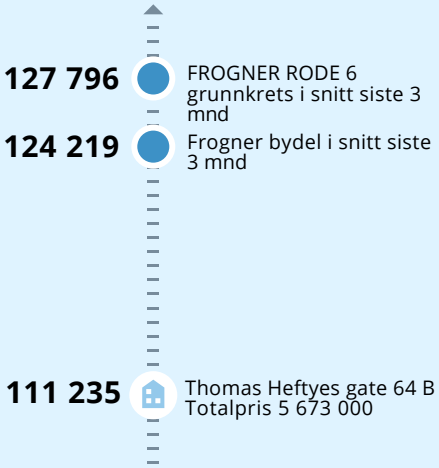


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 8.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Walmann	Marius Gundersen

Gateadresse
Thomas Heftyes gate 64 B

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

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: 169251001

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alle bad ble renovert i 2006 i regi av aksjelaget. Det er ikke gjort arbeider på badet etter dette utover at det er lagt flis på flis på baderomsgulv med egeninnsats.

Arbeid utført av: I regi av aksjelaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over, byggemeldt.

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

Beskrivelse: Ikke i leilighet, eller i nærhet av leilighet, men setningssprekk på vegg i kjellergang mellom gate og bakgård. Undersøkt og utbedret av Malercompagniet våren 2025 i regi av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Utført forenklet kontroll initiert av tidligere eier ifm. forrige salg. Utført av Elektro Ansvar AS i juni 2022.

Filer

Document250611064600.pdf

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

Document reference: 169251001

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	Alt vedlikehold av tak og fasade er gjort i regi av aksjelaget og utført av fagfolk.
Arbeid utført av	Diverse

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

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

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

Document reference: 169251001

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: 169251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Walmann	250a210685d7bb9ac434 b10788b3fea2dac2a1fb	13.06.2025 10:13:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Gundersen	64b59bb426fdcf57a2a6a f20980531d7515d7a69	13.06.2025 12:36:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251001

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Thomas Heftyes gate 64 B, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 854

Aksjenummer 277-282

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25206 **Referansenummer:** OX3793

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje, beliggende på Frogner i Oslo.

Leiligheten naturlig ventilasjon.

Oppvarming med radiatorer.
Varmtvann fra felles felles beredere i kjeller.

Åpen kjøkkenløsning i stue med Norema innredning.
Eier opplyser at kjøkkenet ble renovert og skiftet ut i 2022, i regi av tidligere eier.
Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate overflate i epoxy.
Noe svellskader under benkeplate ved oppvaskmaskin.
Nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Malte plater på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2006, i regi av aksjeselskapet.
Senere er det lagt nye gulvfliser (flis på flis) samt varmekabler i 2019.
I henhold til byggemeldt sak ble badet renovert i 2006 av Moderne byggfornyelse AS.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

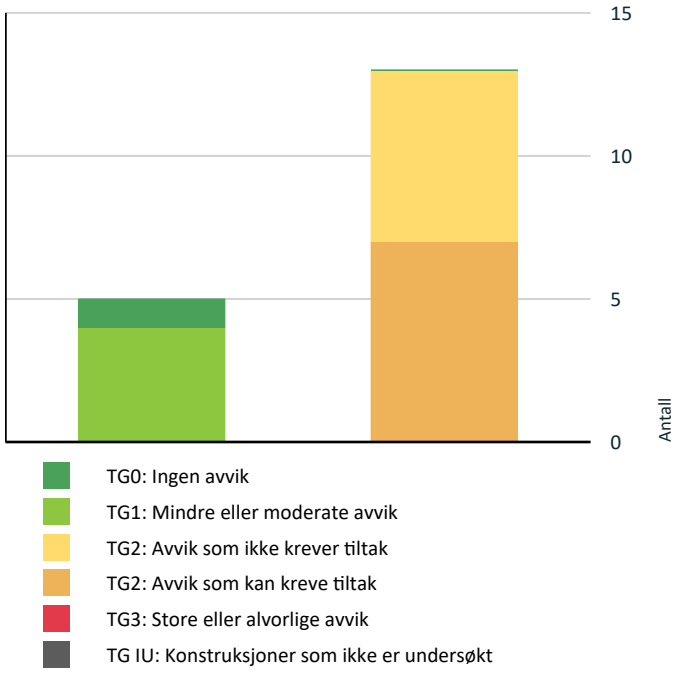
3-roms leilighet i 1. etasje

• Det foreligger ikke tegninger

- Kjøkken er flyttet ut i stue. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Det er ikke kjent når tiltaket ble utført.

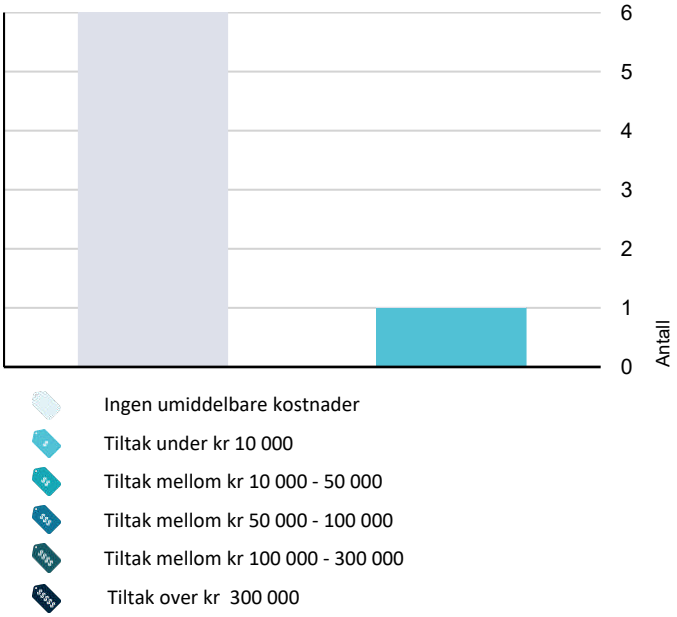
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør og dør ut til baktrapp	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1929

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 5 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Noe eldre vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Vinduene har ingen synlig merking av alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Entrédør og dør ut til baktrapp

Entrédør:
Brannklassifisert entrédør, med ukjent alder.
Døren har kikkehull og malt innside/utside.

Dør ut til baktrapp:
Eldre (original) tredør i malt utførelse.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll), som var vanlig ved byggetid. Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad samt i gang mot baktrapp.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

Termostatstyrt gulvvarmed på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i entré/gang, begge soverom samt i stue/kjøkken.
Det er montert downlights (halogen) på bad.

Overflatene i leiligheten er opplyst å være malt i 2022. Utført som egeninnsats av tidligere og nåværende eier.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Pipe og ildsted

Originale pipeløp i teglstein i bygningen.
Det er opplyst at det mulig å koble til ildsted i entré/gang.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.
I tillegg bør man alltid kontrollere med borettslagets styre om det foreligger noen restriksjoner for tilkobling av ildsted i leiligheten.

Pipeløp er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 2 Innvendige dører

Hovedsakelig profilerte, folierte innerdører.
Malt tredør mellom soverom og gang ut til baktrapp.

Dør mot bad subber litt mot karm/terskel.
Dør mot soverom glir noe opp.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av dørenes stand, samt alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Åpen garderobeløsning (Ikea) i nisje. Montert av eier i 2024.

Soverom 1:
- Garderobeskap med malte, folierte fronter.

Soverom 2 (ved stue/kjøkken):
- Garderobeskap med folierte fronter. Frontene ble byttet i 2022 av eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2006, i regi av aksjeselskapet.
Senere er det lagt nye gulvfliser (flis på flis) samt varmekabler i 2019.

I henhold til byggemeldt sak ble badet renovert i 2006 av Moderne byggfornyelse AS.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Hakk i et par gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel ligger løst i sluk og er ikke festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og veggskap med glatte, folierte fronter.
Heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et aksjeselskap og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til selskapets vedtekter og husordensregler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med Norema innredning.
Eier opplyser at kjøkkenet ble renovert og skiftet ut i 2022, i regi av tidligere eier.

Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate overflate i epoxy.
Noe svellskader under benkeplate ved oppvaskmaskin.
Nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Malte plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap (montert av eier i 2024).

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle-/fryseskap.

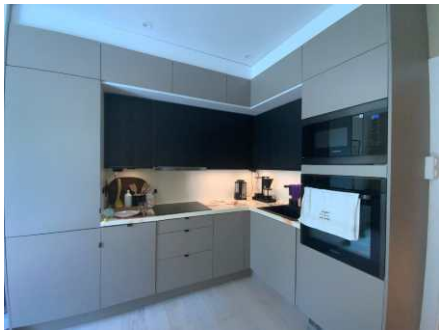
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

———

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator (Zanussi) med kullfilter over stekesone.
Avtrekk med utløp i overskap.

Rommet har ellers ingen synlig avtrekksventil.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i selskapets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør).
I tillegg noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.
Rørstokk er montert åpent, over himling.
Adkomst via luke.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber, med og uten plastkappe.

Interne stoppekraner er lokalisert over himling på bad, samt i servantskap på kjøkken.
Ellers felles hovedstoppekraner i kjeller.

Eier opplyser at det ble skiftet vannmålere for varmtvann og radiatorer i 2024.
Arbeidene ble utført av fagfolk i regi av aksjelaget.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørstokk er ikke montert i dedikert fordelerskap med avrenning til rom med sluk.
Dette kan medføre følgeskader på konstruksjoner som ikke er sikret mot fukt ved en eventuell lekkasje.
Dette påpekes at det gjaldt andre krav da baderommet ble modernisert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventil på det ene soverommet (opprinnelig kjøkken). Ellers ingen synlige ventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Varmt forbruksvann fra felles beredere i kjeller (opplyst av eier).

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 lokalisert i gang ved utgang til baktrapp.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.

Strømmåler, hovedbryter og hovedsikringer er plassert i felles skap i kjeller (tavleplass nr. 27).

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Det ble utført "periodisk kontroll av boliginstallasjon" i 2022.
Kontrollen ble utført av Elektro Ansvar AS.
Kontrolldokument er datert 14.06.2022.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

4. 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?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Brannvarslingsannlegget blir årlig kontrollert av leverandør.

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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
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

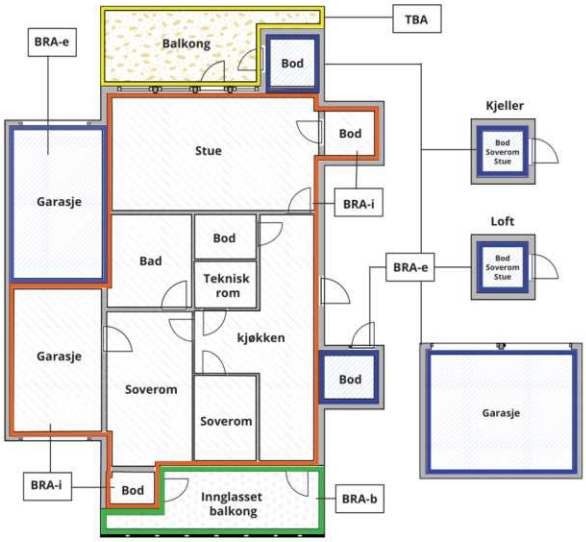
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	51			51			51
Kjeller		5		5			5
Loft						10	10
SUM	**51**	**5**				**10**	**66**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Bad, Gang, 2 soverom, Kjøkken/stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, gang, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 4,7 m².

Loft:
Bod med skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 10 m².
Grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke arealet måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Kjøkken er flyttet ut i stue. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Det er ikke kjent når tiltaket ble utført.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022 - Kjøkken renovert og skiftet ut i regi av tidligere eier (antatt kombinasjon av egeninnsats og rørlegger/elektriker).
2022 - Malt alle overflater i leiligheten (egeninnsats av tidligere og nåværende eier).
2022 - Utskiftning av dører på garderobe på det ene soverommet (egeninnsats).
2024 - Montert garderobeløsning i nisje i entré/gang (egeninnsats).
2024 - Montert lys under overskap på kjøkken (egeninnsats).
2024 - Skiftet vannmålere for varmtvann og radiatorer (av fagmenn i regi av aksjelaget).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
3-roms leilighet i 1. etasje	51	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Solveig Walmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	854		0	1456.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Thomas Heftyes gate 64 B

Hjemmelshaver
Thomas Heftyesg 64 AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/Thomas Heftyesgate 64 AS	921589085	11	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Solveig Walmann og Marius Gilbo Gundersen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
277-282	400	47 434	*31.12.2024*	172 063	*01.06.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje, beliggende på Frogner i Oslo.
Meget sentral beliggenhet rett ved Bygdøy Allé samt kort avstand til både Bogstadveien og Frognerparken.
Trafikkstille og populært område med alle fasiliteter rett utenfor døren.
Bogstadveien som regnes som Oslos beste shoppinggate er kun en spasertur unna..
Gangavstand til Frognerparken med flotte grøntanlegg og rekreasjonsområder, samt badeanlegget Frognerbadet.
Gimle kino i nærheten samt Colosseum kino er innenfor gangavstand. Det er kort vei til skoler i alle trinn, alle typer forretninger og servicetilbud.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles tomt på 1 456 m².
Hovedinngang fra gate. Utgang til felles gårdsrom som er opparbeider med belegningsstein, grøntarealer, sittegruppe og variert beplantning.
Felles sykkelbod.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 385,- pr. måned (kr. 64 620,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, akonto oppvarming, varmtvann, tv/internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Styret gikk fra januar 2024 inn i en femårig fellesavtale med GlobalConnect om levering internett/bredbånd.
Avtalen gir tilgang til den raskeste bredbånd-opsjonen, 1000 Mbps, til alle enheter.
I tillegg kan enhetene bestille TV-pakker direkte fra GlobalConnect, som faktureres enheter direkte.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.
Bygning oppført 1929 i tegl- og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Aksjelaget besår av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Installasjon av felles grill i bakgården ble utført våren 2024.
Noe av rørsystemet for fjernvarme i kjeller var originalt og i dårlig forfatning. Utbedring ble gjennomført 1. halvdel 2024.
Oppgradering av GlobalConnect fibernett-infrastruktur. Gjennomført vinter 2023/2024.
Det ble installert vannmåler, sommer 2023.
Fasadeoppussing mot gateside ble gjennomført i 2021.
På grunn av skade ble hovedavløpsledning og hovedvannledning fra gård til offentlig tilkopling skiftet ut i 2019.
Det ble installert sentralt brannvarslingsanlegg i 2018.
Alle fire hovedoppganger ble pusset opp i løpet av 2016 og 2017.
Alle balkonger mot gateside ble renovert i 2013, balkongene i 2 etg. ble støpt helt nye.
Gården ble i 2011 tilknyttet systemet for fjernvarme i kommunen.
Fasaden mot bakgård (gårdsside) ble pusset opp i 2010. Samtidig ble taket mot gårdsside fornyet og balkonger ble renovert.
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.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Selskapet utarbeidet i 2009 en overordnet plan for vedlikeholdet av bygningen og eiendommen.
Planen er senere blitt rullert flere ganger, siste plan dekket perioden fra 2017 til 2021.

———

Eier opplyser at det ble observert sølvkre på badet for en tid tilbake, men at det ikke har vært observert på en stund.
Mulig sammenheng med bruk av varmekabler. Ikke observert utenfor badet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79420861	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OX3793

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

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS		**Vår ref.:**	592/11	**Fødselsdato eier:**	30.12.1992
THOMAS HEFTYES GATE 64 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	25.10.1993
0267 OSLO		**Eiere:**	Solveig Walmann, Marius Gilbo Gundersen		
Organisasjonsnr:	921 589 085	**Aksje:**	277-282	**Aksjeboenhetsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 385**

Felleskostnader:	à konto brensel	619
	Avdrag IN-lån	179
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	2 970
	Avdrag IN-lån	530
	Renter IN-lån	280
	Renter IN-lån	568

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 395**

Felleskostnader:	à konto brensel	619
	Avdrag IN-lån	184
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	2 970
	Avdrag IN-lån	564
	Renter IN-lån	546
	Renter IN-lån	273

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	172 063	Gjeld siste årsoppg.:	174 248
Klient ajourf. lån:	6 170 696,63	Klient gj. s. årsoppg.:	4 007 342

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 11.06.2025: 1 982 565
Andel av saldo: 114 938
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 11.06.2025: 1 977 547
Andel av saldo: 57 125
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)

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

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/11	**Fødselsdato eier:**	30.12.1992
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	25.10.1993
0267 OSLO	**Eiere:**	Solveig Walmann, Marius Gilbo Gundersen		

Organisasjonsnr: 921 589 085

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	174 248	Andre inntekter:	2 004
Annen formue:	47 434	Utgifter:	10 482		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	277-282	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	11

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.

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/11	**Fødselsdato eier:**	30.12.1992
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	25.10.1993
0267 OSLO	**Eiere:**	Solveig Walmann, Marius Gilbo Gundersen		

Organisasjonsnr: 921 589 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

Annen informasjon:

Thomas Heftyesgate 64 AS

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00

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.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styrelederth64as@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Thomas Heftyesgate 64 AS tirsdag 27.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00
Schafteløkken Røde Sal

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er budsjettert med kr. 100 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 100 000,-.

4. Orientering fra styret

4.1 Grill

Det ble kjøpt en grill i 2024 og brukt i løpet av sommeren med positive tilbakemeldinger fra de som brukte den. Styret mottok heller ingen klager fra beboerne, og vi kommer dermed til å fortsette å ha grill i bakgården.

5. Forslag fra styret om Utskiftning av baktrappedørene

Baktrappdørene er ganske slitne og ikke brannsikre. Det har tidligere blitt påpekt at disse bør skiftes ut så snart som mulig for å forbedre brannsikkerheten.

Det foreslås at styret i kommende periode gjennomfører en anbudsrunde for å skifte ut dørene. Det bør utarbeides et forslag som inkluderer

1. Finansieringskilde**:** Oppsparte midler, kapitalinnkrevning og lån. Det bør tilstrebes å finansiere så mye som mulig av arbeidet med oppsparte midler. Vi har en solid økonomi, men det er på tide å bruke noen av disse midlene til en større vedlikeholdsjobb. Lån som finansieringskilde bør unngås da det ville komplisere prosessen. Den endelige finansieringsplanen besluttes av styret etter

anbudsrunden. Kapitalinnkrevningen bør varsles til beboerne i god tid i forkant. Dette blir bestemt av eget styrevedtak.

2. Utseende**:** Det er ønskelig å beholde dagens utseende, men styret har fullmakt til å velge det mest passende utseendet etter å ha vurdert markedet. Styret oppfordres til å informere om valgene før endelig bestilling.
3. Andre funksjoner**:** Det bør undersøkes om det finnes en løsning med kode- eller chiplås samt en navneholder slik at man enkelt kan sette inn et kort eller lapp med eierens navn på døren. Hvis en god og rimelig løsning finnes, oppfordres styret til å velge en slik løsning.

Forslag til vedtak: Styret gis med dette mandat til å undersøke markedet for å finne både riktige dører og en pålitelig leverandør som kan gjennomføre jobben med ønsket kvalitet og utseende, samtidig som det tas hensyn til økonomien.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Reza Parseh har fullført sin periode, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Reza Parseh (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Martin Rustad Johansen (stiller til gjenvalg)
Solveig Walmann (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Vebjørn Lindhjem (stiller til gjenvalg)
Ørjan Tvenge (stiller til gjenvalg)

7. 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, 18.05.2025

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Årsmelding 2024 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, Reza Parseh
Styremedlem, Martin Rustad Johansen
Styremedlem, Solveig Walmann
Varamedlem, Ørjan Tvenge
Varamedlem, Vebjørn Lindhjem

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.

Wifi- og internettutstyret tilhører GlobalConnect og skal bli igjen i boenheten etter et eventuelt salg og utflytting.

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 og egen inngangsdør, men bes ta kontakt med styret for retningslinjer.

I tillegg til det må alle boder både i loftet og i kjelleren være merket med navn til eier. I ytterste konsekvens kan boder uten navn åpnes ved behov.

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 pålegges 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 2024

Det ble i 2024 og 2025 frem til 01.05.2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Gjennomførte tiltak siden forrige årsrapport:

• Installasjon av felles grill i bakgården våren 2024

• Utskifting av dørpumpebrytere til kontaktløse sensorer og installasjon av mer brukervennlige auto-modus knapper ved siden av dørene

• Reparasjon av skade på veggen i portrommet våren 2025

Tidligere gjennomførte tiltak:

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

• 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.

• Bytte av Techem-sensorer for radiator og varmtvann-avregning. Installasjon av Techem -enheter for kontinuerlig måleravlesning. Gjennomført 1. halvdel 2024.

• 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.

• 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 2024

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.

En vår- og en høstdugnad har blitt avholdt i perioden.

En liten oppgradering av hagen etter vinteren blir iverksatt med gartner.

Det har fortsatt vært flere tekniske problemer, fortsatt noen problemer med

dører/dørpumper, ødelagte låser i kjeller, fjernvarme osv som styret har måttet ta seg av, e.g krever jevnlig møte fagfolk for inspeksjoner, reperasjoner, innlåsning, avhending av nøkkel etc. I tillegg har det vært problemer med Global Connect og dårlig opplevelse fra noen brukere. Styreleder har hatt flere samtaler med GC og flere tiltak er under vurdering. Mot slutten av perioden var det en hendelse ang røykutvikling under matlaging i en utleieenhent der fellesalarmen ikke ble utløst. Dette har gjort oss oppmerksom på at flere forebyggende tiltak bør vurderes for å øke brannsikkerheten.

Økonomi

Styret har godkjent budsjett for 2025 og besluttet å øke felleskostnadene med 4.0 pst (KPI) med virkning fra 1.1.2025. 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.

19.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 098 524	2 099 745	2 097 731	2 154 896
Sum		2 098 524	2 099 745	2 097 731	2 154 896
Sum		2 098 524	2 099 745	2 097 731	2 154 896
Forretningsfnrsel og revisjon	2	104 304	114 173	103 500	112 000
Lnnn og honorar	3, 4	114 100	114 100	114 100	114 100
Vedlikehold	5	381 563	188 531	642 000	440 000
Eksterne tjenester	6	265 407	216 936	269 640	259 000
Kabel-tv og bredb³ nd		114 720	217 321	114 720	114 500
Forsikring		184 064	171 868	200 000	202 000
Kommunale avgifter		411 270	363 423	439 022	445 000
Brensel og strnm		19 382	19 310	30 000	24 000
Andre driftsutgifter	7	65 865	52 120	30 000	71 130
Avskrivninger		414 925	420 911	0	0
Sum		2 075 600	1 878 693	1 942 982	1 781 730
Driftsresultat fnr individuell innbetaling		22 924	221 052	154 749	373 166
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		107 409	106 248	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		130 332	327 300	154 749	373 166
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	75 036	50 680	0	0
Rentekostnad	9	240 700	219 187	177 934	227 693
Andre finansposter	10	-16 084	-15 178	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-149 580	-153 328	-177 934	-227 693
¡ rsresultat	11	-19 248	173 972	-23 185	145 473
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-237 243	-181 460	-231 817	-192 026
Andre endringer i disponible midler	11	367 259	314 664	0	0
Endring i disponible midler	11	110 769	307 176	-255 002	-46 553

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	18	159 590	159 590
Bygninger	18, 19	960 735	970 538
P³ kostninger	18	3 147 663	9 939 988
Aktivert rehabilitering	18	13 503	-6 373 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 281 491	4 696 416
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 820	35 628
Til gode av forretningsfŋrer		265	465
Forskuddsbetalte kostnader	12	40 575	48 329
Avregningskonti beboere		1 157 578	540 957
Andre fordringer		7 041	52 127
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 952 571	1 865 198
Sum omlŋpsmidler		3 192 850	2 542 703
SUM EIENDELER		7 474 342	7 239 120

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	112 800	112 800
Annen egenkapital 1.1		-1 865 153	-2 039 125
¡ rets resultat	11	-19 248	173 972
Sum egenkapital	14	-1 771 601	-1 752 353
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	15	4 007 343	4 244 585
IN-innbetalinger	15	3 664 038	3 711 704
Andre innskudd	17	536 960	536 960
Sum langsiktig gjeld		8 208 340	8 493 249
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 941	0
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandŋrgjeld		55 711	28 703
P³ lŋpne renter		1 281	11 047
Annen kortsiktig gjeld	16	969 659	458 475
Sum kortsiktig gjeld		1 037 602	498 224
Sum gjeld		9 245 943	8 991 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 474 342	7 239 120

Oslo 31.12.24
Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Sted:_____, dato:_____

Reza Parseh	Martin Rustad Johansen	Solveig Walmann
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.
OmlŋpsmidIer 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 innebŊrer 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 573 272	1 512 732	1 573 260	1 620 458
3612 Fiberinternett likt fordelt	114 720	192 852	114 720	114 720
3613 Salg av nŋkler	1 900	800	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	231 556	208 270	177 934	227 693
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	177 075	185 091	231 817	192 025
Sum	2 098 524	2 099 745	2 097 731	2 154 896

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	10 698	8 000	7 000
Forretningsfrerhonorar	67 380	66 384	70 000	70 000
Annen regnskapsfrsel	34 397	37 091	25 500	35 000
Sum	104 304	114 173	103 500	112 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100	114 100	114 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 203	155 178	342 000	440 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	325 421	0	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	20 896	1 894	300 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	16 555	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	5 044	8 904	0	0
6695 Egenandel forsikring	6 000	6 000	0	0
Sum	381 563	188 531	642 000	440 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	115 229	99 393	117 000	118 000
6360 Renhold	109 064	83 970	107 640	113 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	31 739	29 491	35 000	28 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	0	10 000	0
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	9 375	4 082	0	0
Sum	265 407	216 936	269 640	259 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6800 Kontorrekvisita	2 756	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	2 480	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 600	2 240	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 500	2 130
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	8 153	6 986	7 500	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 663	5 253	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	19 235	29 627	0	0
7790 Andre driftskostnader	27 328	3 544	20 000	60 000
Sum	65 865	52 120	30 000	71 130

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	73 576	50 680	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 461	0	0	0
Sum	75 036	50 680	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 L³ nenr 1213.22.23988	121 187	109 517	104 158	113 828
8144 L³ nenr 1636.36.51155	119 513	109 459	73 776	113 865
8159 Andre rentekostnader	0	210	0	0
Sum	240 700	219 187	177 934	227 693

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-16 084	-15 178	0	0
Sum	-16 084	-15 178	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 044 479	1 737 304
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-19 248	173 972
Tilbakefŋring avskrivninger	414 925	420 911
Avdrag langsiktig l³ n	-237 243	-181 460
Annen langsiktig gjeld	-47 666	-106 248
Endring av bygningsverdi	-9 803	-9 803
B. ¡ rets endring i disponible midler	110 769	307 176
C. Disponible midler 31.12	2 155 248	2 044 479

Note 11 - Disponible midler

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	31 015	28 991
1749 Forskuddsbetalte kostnader	9 560	19 338
Sum	40 575	48 329

Note 13 - 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 aksjonŋrene leie- og borett i Thomas Heftyes gate 64, Oslo.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte 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 hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Nødvendig vedlikehold v. fasadeoppussing og skifte yttertak.	
L³ nenummer:	16363651155	12132223988
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2016
Rentesats:	5.85 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.03.2037
Opprinnelig l³ nebeløp:	3 000 000	4 169 258
L³ nesaldo 01.01:	2 068 165	2 116 677
Avdrag i perioden:	71 616	105 883
L³ nesaldo 31.12:	1 996 549	2 010 794
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 567 637	1 357 491
Andelssaldo 01.01:	647 976	1 698 625
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	22 438	84 971
Andelssaldo 31.12:	625 538	1 613 654
Sum pantegjeld for l³ n:	2 622 087	3 624 448

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12132223988	1	203 080	203 080
	1	152 773	152 773
	9	116 574	1 049 166
	4	110 329	441 316
	1	106 166	106 166
	1	58 287	58 287
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16363651155	2	100 406	200 812
	1	83 104	83 104
	6	75 763	454 578
	1	62 131	62 131
	14	57 674	807 436
	5	54 528	272 640
	2	52 693	105 386
	1	10 453	10 453

Kommentarer til l³ n

Boligaksjelagets pantel³ n er sikret med pant i eiendommen, bokførtverdi av pantsatt eiendom er kr 4 267 988. Andelssaldo i noten stemmer ikke med bokførte tall. Dette skyldes at vi mangler nøyaktig beløp for IN-innbetalinger som ble foretatt hos tidligere forretningsfører.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2911 Utleggskonto	0	50
2960 Andre p³ lŋpte kostnader	83 632	111 205
2968 A konto innbetaling energi	886 026	347 220
Sum	969 659	458 475

Note 17 - Andre innskudd

Leieboerinnskuddet er ikke sikret med pant.

Note 18 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 25 ³r	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 15 ³r	Eiendel som avskrives over 100 ³r
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 939 988	159 590	202 552	980 342
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 939 988	159 590	202 552	980 342
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 792 325	0	189 049	19 607
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	3 147 663	159 590	13 503	960 735
¡ rets avskrivninger :	6 792 325	0	189 049	9 803
Antatt levetid i ³r :	25		15	100

Note 19 - 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 lineŋrt med 1 % per ³r med virkning fra regnskaps³ret 2023.

Resultat og balanse med noter for Thomas Heftyesgate 64 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thomas Heftyesgate 64 AS

Styreleder	Reza Parseh (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Martin Rustad Johansen (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Solveig Walmann (sign.)	11.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Thomas Heftyesgate 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Thomas Heftyesgate 64** som viser et **underskudd på NOK 19 248.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 borettslagets 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.

Document ID: 6c343de8-4ddd-4560-a5ab-06fb2c2e3bb9

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 6c343de8-4ddd-4560-a5ab-06fb2c2e3bb9

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 6c343de8-4ddd-4560-a5ab-06fb2c2e3bb9

2025-05-12 16:06:25 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 63dabc83-f50f-46a7-beda-6b90b265aadd

Document ID: 6c343de8-4ddd-4560-a5ab-06fb2c2e3bb9

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - Schafteløkken Røde Sal.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Thomas Heftyesgate 64 AS

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Reza Parseh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 aksjeeiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ragnhild Hovengen 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet å dekke tidligere års udekket tap..

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er budsjettert med kr. 100 000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 100 000,-.

4. Orientering fra styret

4.1 Grill
Det ble kjøpt en grill i 2024 og brukt i løpet av sommeren med positive tilbakemeldinger fra de som brukte den. Styret mottok heller ingen klager fra beboerne, og vi kommer dermed til å fortsette å ha grill i bakgården.

Styret informerer om at grillen ble dessverre stjålet og at den blir erstattet og bedre sikret med kjetting.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag fra styret om Utskiftning av baktrappedørene
Baktrappdørene er ganske slitne og ikke brannsikre. Det har tidligere blitt påpekt at disse bør skiftes ut så snart som mulig for å forbedre brannsikkerheten.

Det foreslås at styret i kommende periode gjennomfører en anbudsrunde for å skifte ut dørene. Det bør utarbeides et forslag som inkluderer

1. Finansieringskilde**:** Oppsparte midler, kapitalinnkrevning og lån. Det bør tilstrebes å finansiere så mye som mulig av arbeidet med oppsparte midler. Vi har en solid økonomi, men det er på tide å bruke noen av disse midlene til en større vedlikeholdsjobb. Lån som finansieringskilde bør unngås da det ville komplisere prosessen. Den endelige finansieringsplanen besluttes av styret etter anbudsrunden. Kapitalinnkrevningen bør varsles til beboerne i god tid i forkant. Dette blir bestemt av eget styrevedtak.
2. Utseende**:** Det er ønskelig å beholde dagens utseende, men styret har fullmakt til å velge det mest passende utseendet etter å ha vurdert markedet. Styret oppfordres til å informere om valgene før endelig bestilling.
3. Andre funksjoner**:** Det bør undersøkes om det finnes en løsning med kode- eller chiplås samt en navneholder slik at man enkelt kan sette inn et kort eller lapp med eierens navn på døren. Hvis en god og rimelig løsning finnes, oppfordres styret til å velge en slik løsning.

Vedtak:
Vedtak: Styret gis med dette mandat til å undersøke markedet for å finne både riktige dører og en pålitelig leverandør som kan gjennomføre jobben med ønsket kvalitet og utseende, samtidig som det tas hensyn til økonomien.

Det har kommet inn et ønske om å inkludere loftsdørene i prosessen.

Dette fremlegges ved neste Generalforsamling, evt. på et ekstra ordinær Generalforsamling.

Styret kommer med mer informasjon når det er innhentet tilbud.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Reza Parseh har fullført sin periode, og stiller til gjenvalg

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Martin Rustad Johansen (stiller til gjenvalg)
Solveig Walmann (stiller til gjenvalg)

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Vebjørn Lindhjem (stiller til gjenvalg)
Ørjan Tvenge (stiller til gjenvalg)

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.14.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Reza Parseh (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Ragnhild Hovengen (sign.)	28.05.2025

Årsmelding 2024 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, Reza Parseh
Styremedlem, Martin Rustad Johansen
Styremedlem, Solveig Walmann
Varamedlem, Ørjan Tvenge
Varamedlem, Vebjørn Lindhjem

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.

Wifi- og internettutstyret tilhører GlobalConnect og skal bli igjen i boenheten etter et eventuelt salg og utflytting.

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 og egen inngangsdør, men bes ta kontakt med styret for retningslinjer.

I tillegg til det må alle boder både i loftet og i kjelleren være merket med navn til eier. I ytterste konsekvens kan boder uten navn åpnes ved behov.

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 pålegges 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 2024

Det ble i 2024 og 2025 frem til 01.05.2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Gjennomførte tiltak siden forrige årsrapport:

• Installasjon av felles grill i bakgården våren 2024

• Utskifting av dørpumpebrytere til kontaktløse sensorer og installasjon av mer brukervennlige auto-modus knapper ved siden av dørene

• Reparasjon av skade på veggen i portrommet våren 2025

Tidligere gjennomførte tiltak:

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

• 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.

• Bytte av Techem-sensorer for radiator og varmtvann-avregning. Installasjon av Techem -enheter for kontinuerlig måleravlesning. Gjennomført 1. halvdel 2024.

• 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.

• 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 2024

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.

En vår- og en høstdugnad har blitt avholdt i perioden.

En liten oppgradering av hagen etter vinteren blir iverksatt med gartner.

Det har fortsatt vært flere tekniske problemer, fortsatt noen problemer med

dører/dørpumper, ødelagte låser i kjeller, fjernvarme osv som styret har måttet ta seg av, e.g krever jevnlig møte fagfolk for inspeksjoner, reperasjoner, innlåsning, avhending av nøkkel etc. I tillegg har det vært problemer med Global Connect og dårlig opplevelse fra noen brukere. Styreleder har hatt flere samtaler med GC og flere tiltak er under vurdering. Mot slutten av perioden var det en hendelse ang røykutvikling under matlaging i en utleieenhent der fellesalarmen ikke ble utløst. Dette har gjort oss oppmerksom på at flere forebyggende tiltak bør vurderes for å øke brannsikkerheten.

Økonomi

Styret har godkjent budsjett for 2025 og besluttet å øke felleskostnadene med 4.0 pst (KPI) med virkning fra 1.1.2025. 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.

19.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

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.

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

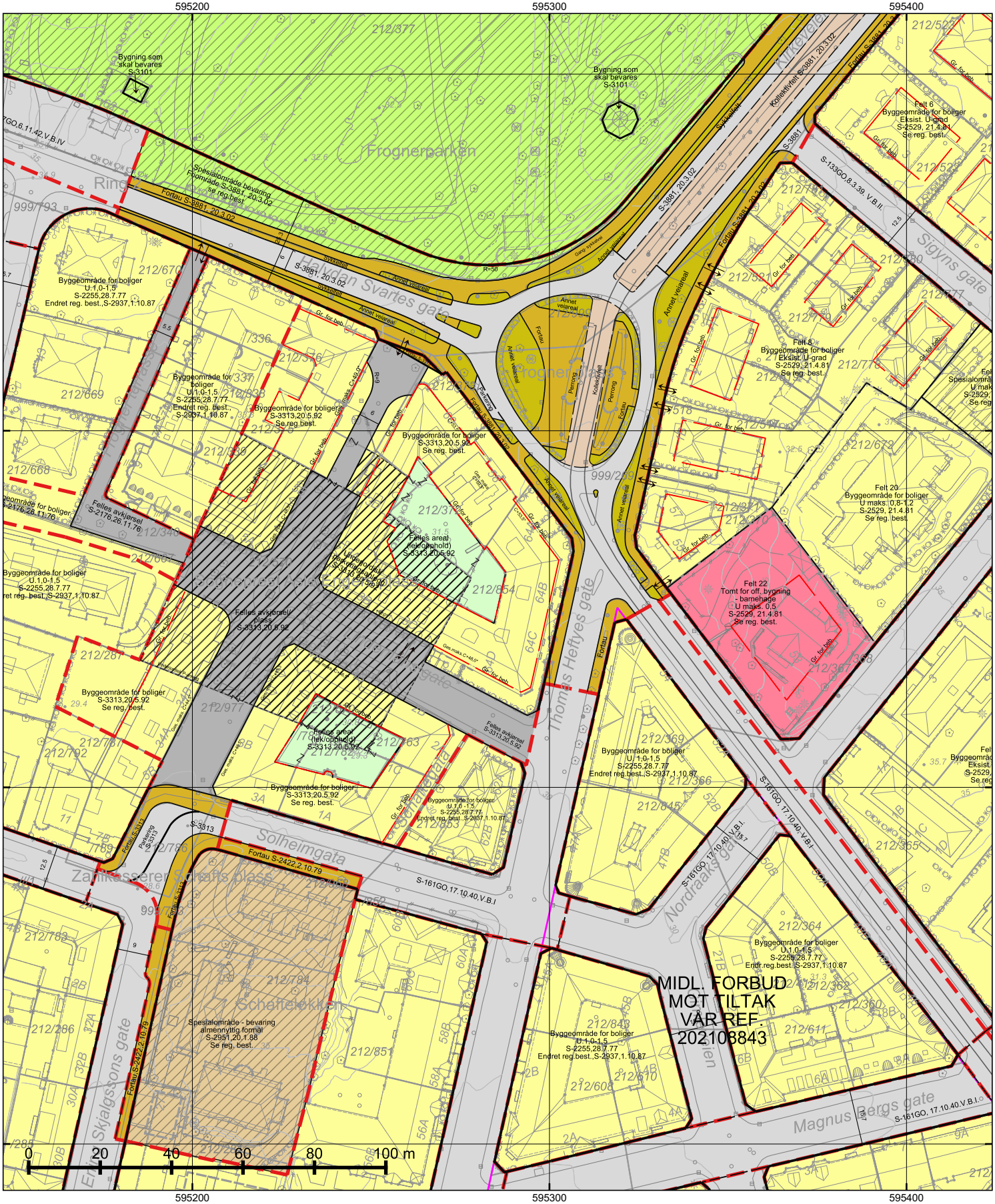
8.1 Revisjon

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
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: 144592/ 86514172
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE
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)



70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde

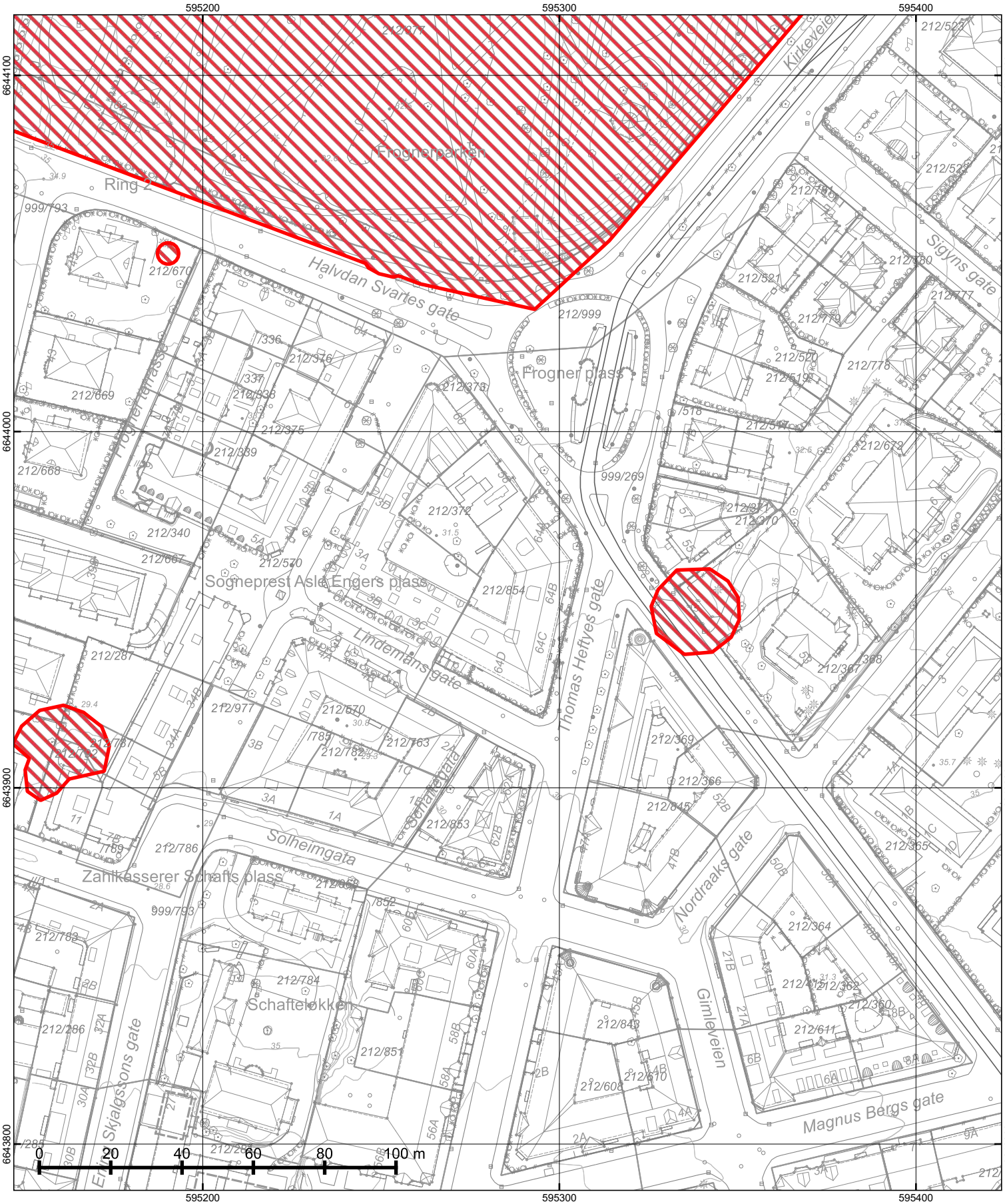
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

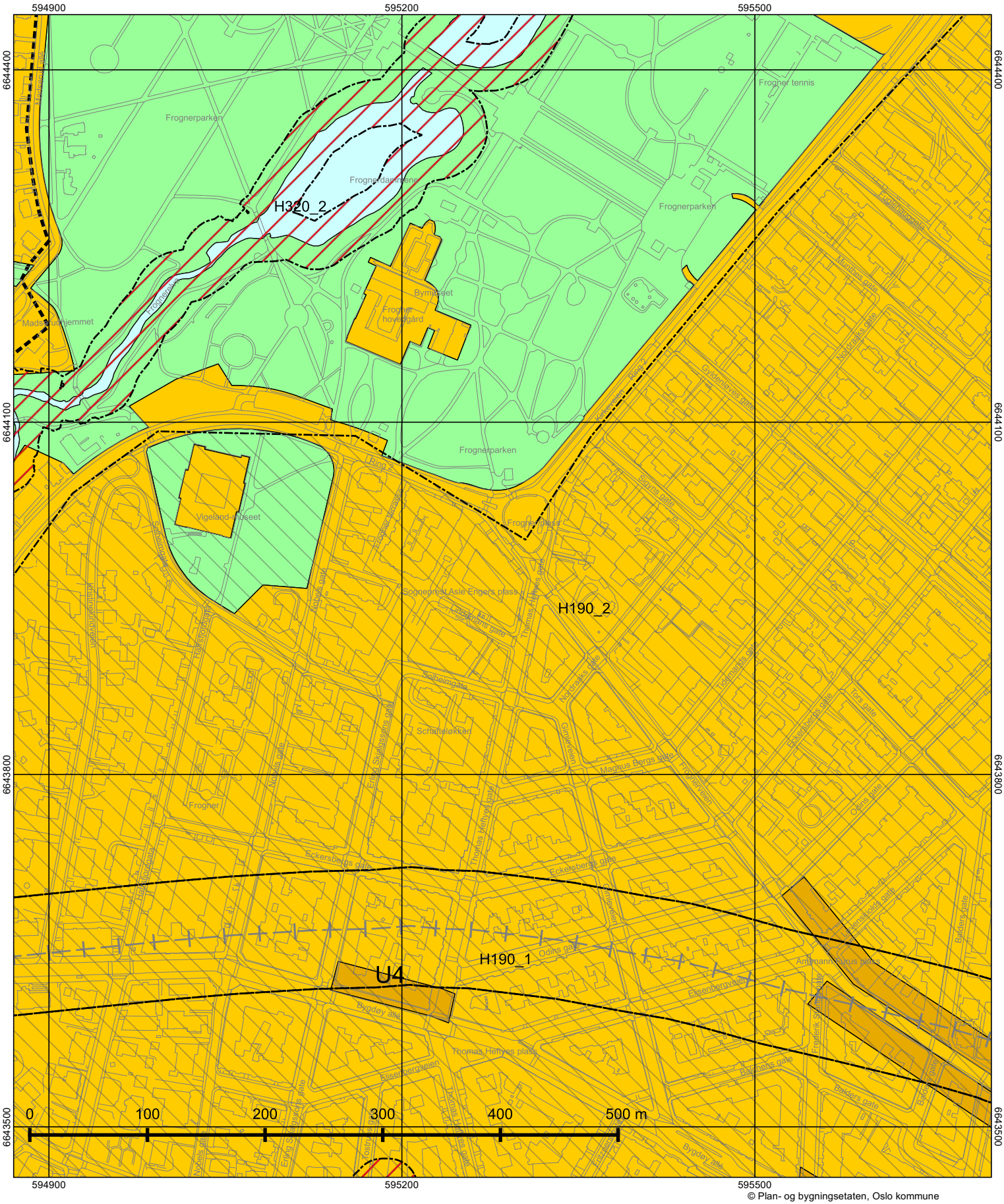
Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144592/ 86514172
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE
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: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144592/86514172
Deres ref.: 19720/ GUROHELLE

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



Anmeldelse
og Tegninger

60

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1081 1927 OSLO

V 1

Thv. Heftyes gt. 64

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 56 Frognersæteren

Innlevert 5 oktober 1927 Attestert 30/1-30

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen 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

p.o. Rådm. 2 avd's chr. ay. gulegjaab

J. Pettersen

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

1081/27

Pamp.Dep. f. nr. 683
OCT. 1927

VANN- OG KLOAKVESENET
1081
OKT. 1927
GODKJENT AV VED.

Overmeld til reguleringschefen.
Se påtegnet oppgave. kr 808,32 av
kr 1480,35 for grunnerverv til
Frognersæteren gate.
Oslo 8-10-1927.

Belöpene er innberettet til rådmannen
for 2den avdeling for avkrævelse.
Eiendommen er bekjendtes innberettet
for avkrævelse av refusion for
gateopparbeidelse.

E. H.

Anmeldelse
v. Tegninger

Bo 4/58
1929.

Ekspedisjons-Dokument

angående vann- og avløpsanlegg

på matr.-nr. 56 Fagerheim

Innlevert 18 mars 1929 Attestert 30/1-30

Undertegnede Ole Hetland og vann- og kloakkmester

av Oslo den 18de mars 1929

O. Hetland

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 000827 23/3 1929
RØRLEGGERAVD.

Undertegnede Ole Vann og Kloakkmester Hetland må ha lett tak så gassrøret ikke kan bøye og gjennem det. Det må også sørges for tilstrekkelig anordning for lufteledning og senkbar lufterør for ventilasjonsområde. Rørene og kjelene må ikke ved sveis eller på annen måte gjøre omboende. De gjeldende regler for montering av W.C. rom, undertegnede hvor kjøre om dette ikke gjøres, må betales.

Oslo Bolverk 23/3 1929

P. Dien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmansgate 9
0470 OSLO

Dato: 29.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603978-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 64B	Eiendom:	212/854/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Heftyes gate 64AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 64C, 0267 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmansgate 9, 0470 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THOMAS HEFTYES GATE 64 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Thomas Heftyes gate 64AS, Thomas Heftyes gate 64C, 0267 OSLO

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

Elsikkerhetsdokumentasjon

Daniel Finnebråten.

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Kunde	Fra		
-100 - Daniel Finnebråten. Thomas. Hefteysgt. 64 B 0267 Oslo.	Elektro Ansvar AS Bekkenstenveien 2. 1449 Drøbak	Avdeling: Telefon: E-post:	Avdeling 1 48044783 firmapost@elsentralen.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	101	Thomas. Hefteysgt. 64 B 0267 Oslo.	Daniel Finnebråten. 45694081
Dato:	10. juni 2022		
Saksbehandler:	Reidar		

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2014	
Byggeår	1954	
Senere utbedret	2022	
Merknader		
Må utbedres omgående	Ikke Noe feil	
Må utbedres innen angitt frist	000	
Forslag til forbedringer	000	
Frist for utbedring	14.06.2022 16:34:00	
Neste periodiske kontroll		
Måling/prøving		
Isolasjonsresistansen på installasjonen	OK	
Temperatur/Varmgang i fordeling	OK	
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	OK	
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	OK	
Overgangsmotstand til jord	OK	
Automatisk utkobling	OK	
Gulv- og veggresistans	Ikke aktuelt	
Andre målinger	Ikke aktuelt	
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	Ikke aktuelt	
Sikringsskap		
Tilgjengelig for ettersyn	OK	
Merking av kurser og utstyr	OK	
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	OK	
Forhold mellom kabler og vern	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	OK	
Kabelinnføringer	OK	
Tilkoblinger og varmgang	OK	
Overspenningsvern	OK	Ikke monter
Jording		
Hovedjord tilkoblet	OK	
Tilleggsutjevningsforbindelser	OK	
Jording av stikkontakter og utstyr	OK	
Installasjon		
Bruksendring	OK	
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	OK	
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	OK	
Vedlikehold av utstyr	OK	
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	OK	
Branntetting	OK	

© 2022 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Belysningsanlegg	OK	
Varmeanlegg	OK	
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	OK	
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	OK	
Eventuelt	OK	
Brannvern		
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	OK	
Brannvarslingsanlegg	OK	
Informasjon		
Eier/brukers ansvar	Utført	
Samsvarserklæring og dokumentasjon	Utført	
Belysning og varme	Utført	
Kabler og skjøteledninger	Utført	
Spesielle hensyn i barnerom	Utført	
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	Utført	
Overspenningsvern	Utført	
Jordfeilbryter	Utført	
Batteribytte på røykvarsler	OK	

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

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

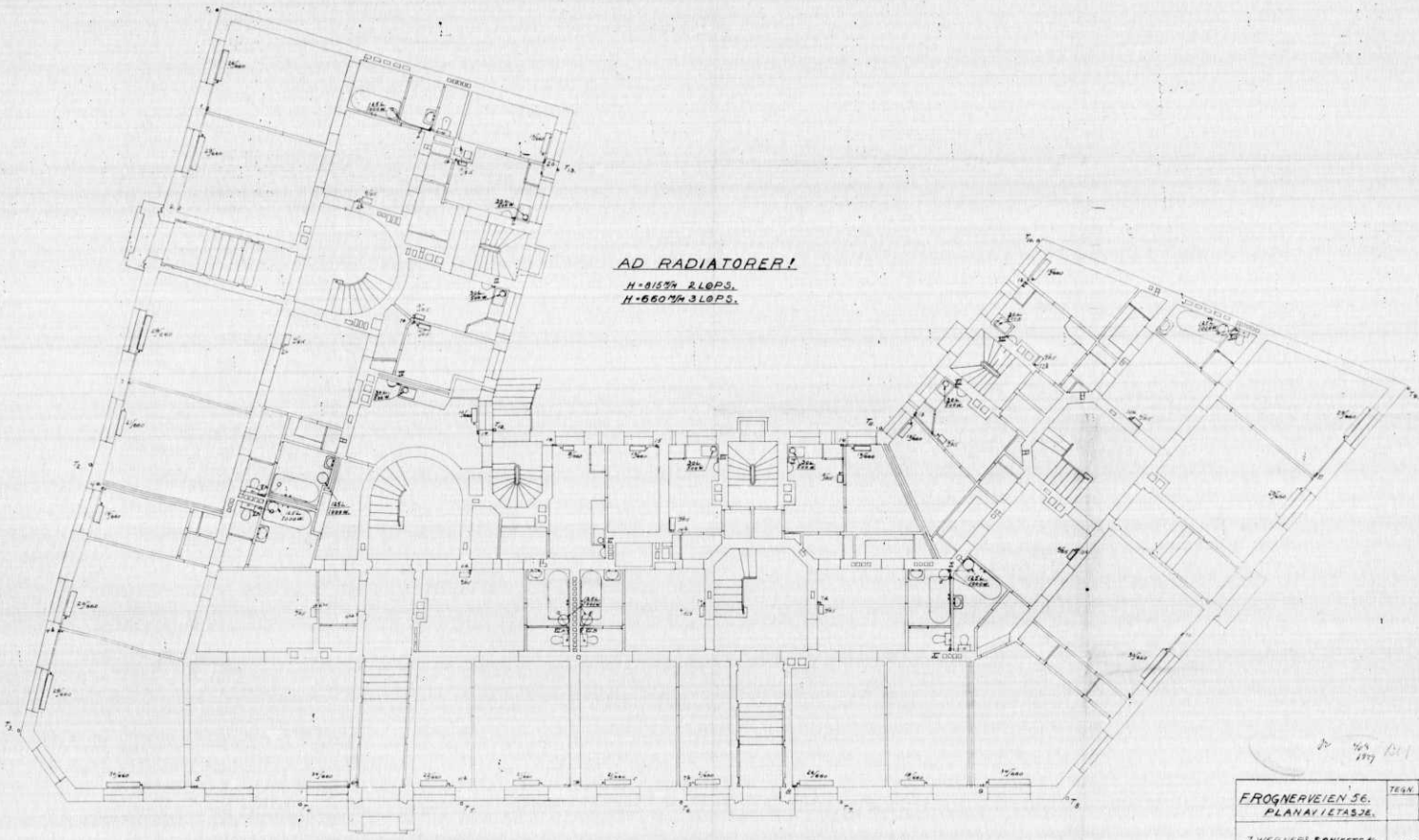
Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kontrollert av:
14.06.2022

VLADD

Vladimir

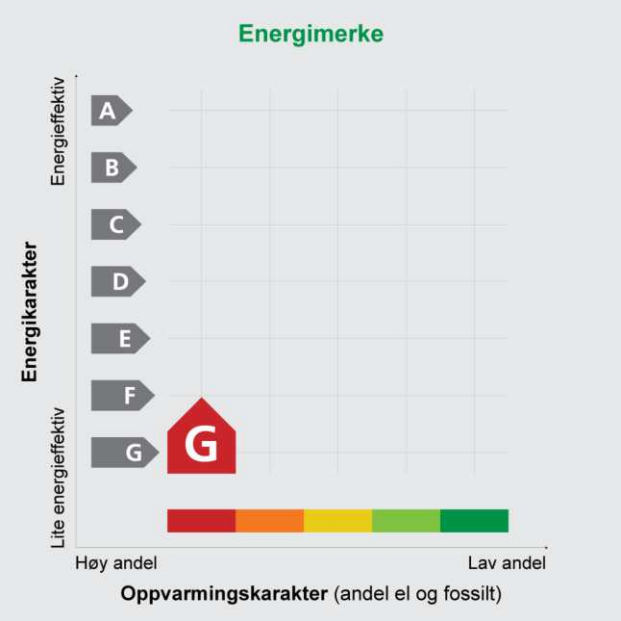
© 2022 NELFO



FROGNERVEIEN 56. PLAN AV 1 ETASJE.	TEGN.	TRAC
J. WERNER & SØN'ERTE 1/3	NR.	
DATO:	M = 1/20.	

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes Gate 64B
Postnr	0267
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	212
Bnr.	854
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1410907
Dato	13.06.2022



Innmeldt av	Daniel Finnebråten

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thomas Heftyes Gate 64B
Postnr/Sted: 0267 OSLO
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr: H0101
Dato: 13.06.2022 15:20:17
Energimerkenummer: A2022-1410907
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Daniel Finnebråten

Gnr: 212
Bnr: 854
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 14: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Thomas Heftyes gate 64B

Nabolaget Frogner - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	0 min 0 km
Frogner plass Linje 12	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	3 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	1 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	8 min
Barry´s Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

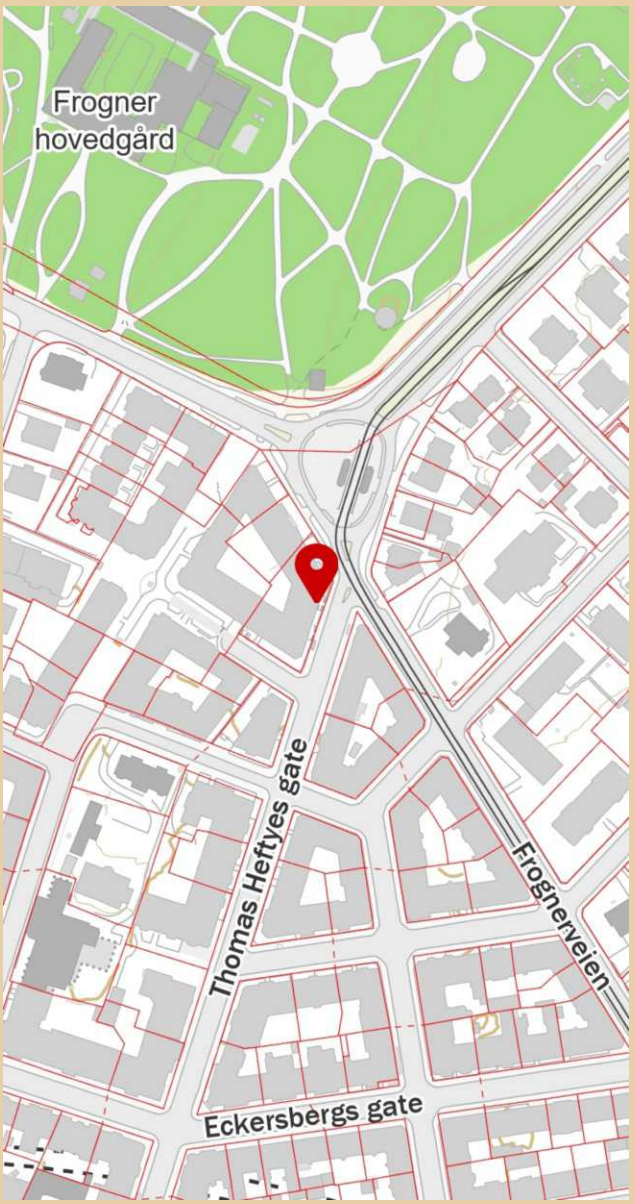
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Thomas Heftyes gate 64B

Nabolaget Frogner - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	0 min 0 km
Frogner plass Linje 12	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

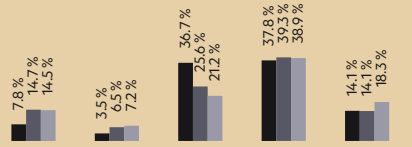
BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage (... 24 barn	3 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	1 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	8 min
Barry´s Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

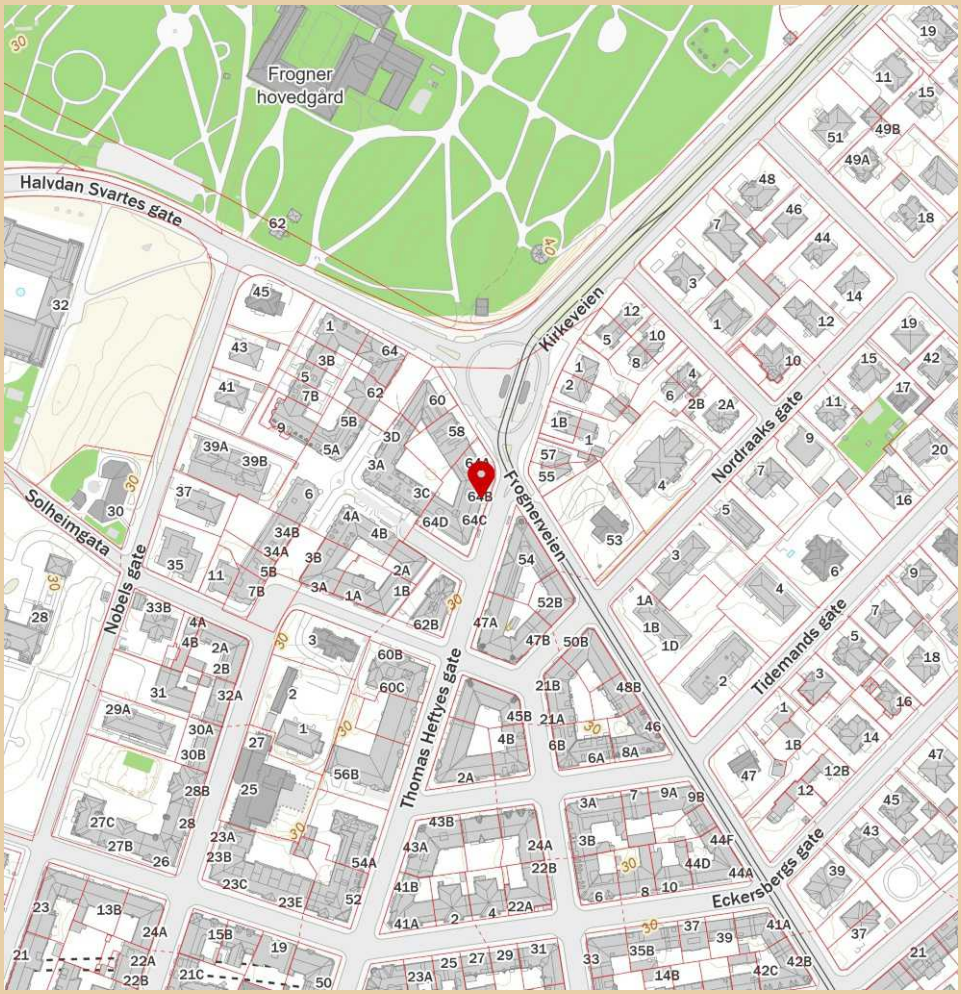
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thomas Heftyes gate 64B

Nabolaget Frogner - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km	
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	0 min 0 km	
Frogner plass Linje 12	1 min 0.1 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km	

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	3 min 0.2 km	
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km	
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 31 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	1 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	8 min
Barry´s Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

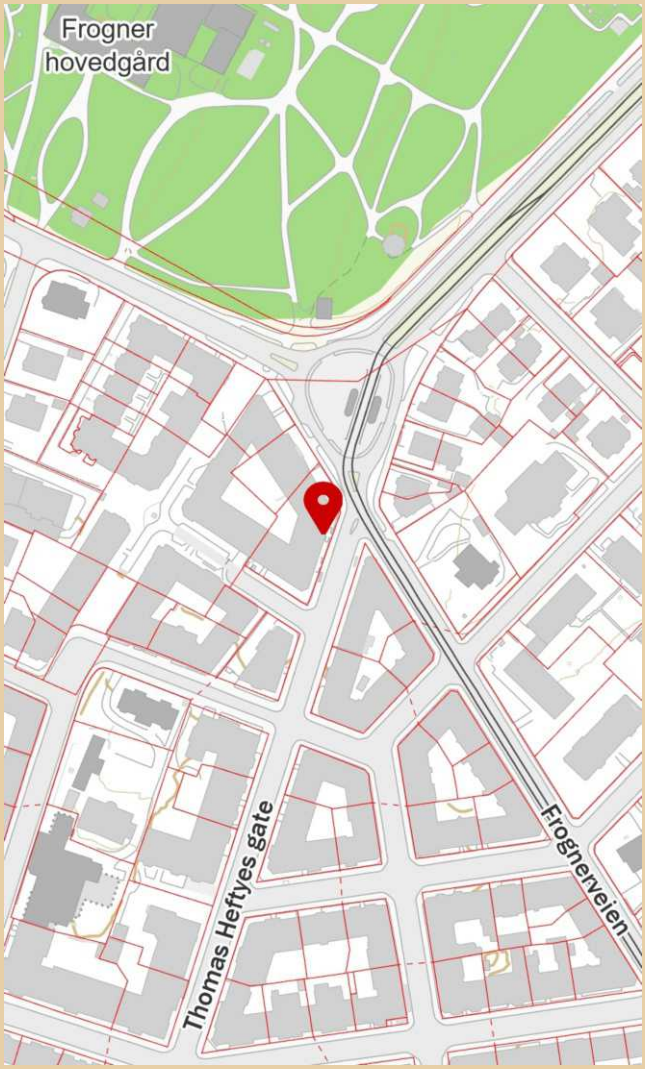
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thomas Heftyes gate 64 B, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 854, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@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.
