

Thomas Heftyes gate 62A



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 62A



Salgsoppgaven produsert 3. april 2025

Sjelden mulighet på Frogner

Eksklusiv og meget påkostet 6-r hjørne-/endeleilighet - Parkering og peis - Vakre klassiske detaljer - Ingen dok.avgift

Prisantydning	20 500 000,-
Fellesgjeld	256 224,-
Omkostninger	5 875,-
Totalpris	20 762 099,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 572,-
BRA-i	160 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

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

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







Kort fortalt

- Eksklusiv og meget påkostet 6r eierseksjon m/etterspurt beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger i høy og skjermet 1. etg + kjellerstue (godkjent), ende-/hjørne m/store vindusflater, god takhøyde og helt spesiell atmosfære. Egen parkeringsplass i bakgård.

- En perfekt kombinasjon av klassiske vakre detaljer og høy standard etter omfattende oppussing de siste årene. Det kan bl. a. nevnes to nyoppussede bad m/spa-følelse+sep. wc, high-end kjøkken, fiskebensparkett m/gulvvarme, oppgradert el-anlegg og nymalte overflater. Smakfullt design og praktiske løsninger.

- Høydepunkter:
- Stor eierseksjon i vakker bygård
- Egen parkeringsplass og tilgang til felles balkong
- Svært høy standard etter oppussing i 2020-2024
- Tre oppholdsrom på rad+kjellerstue m/egen inngang
- Tre soverom vendt mot bakgård+2,5 bad

Arealer og innhold

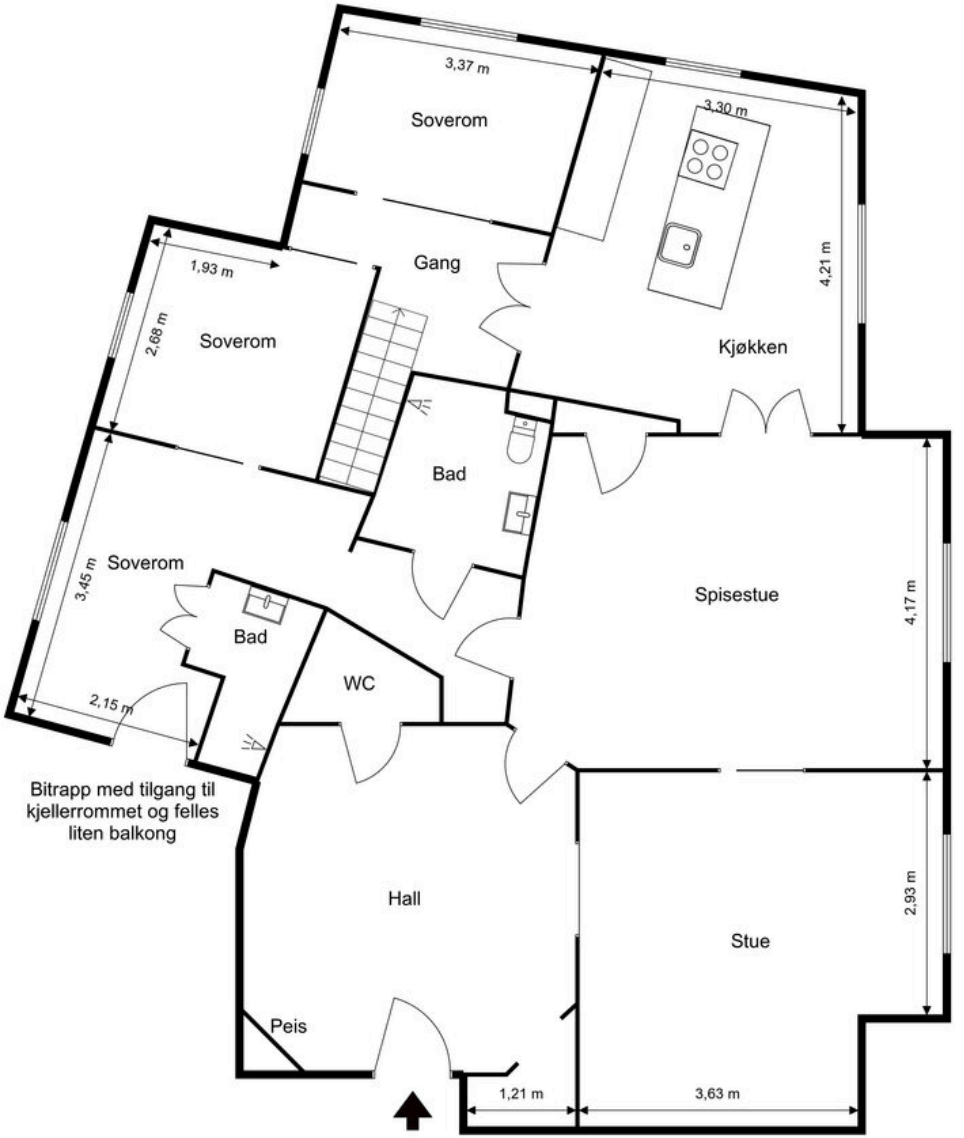
BRA-i:	160 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	178 kvm

Beskrivelse

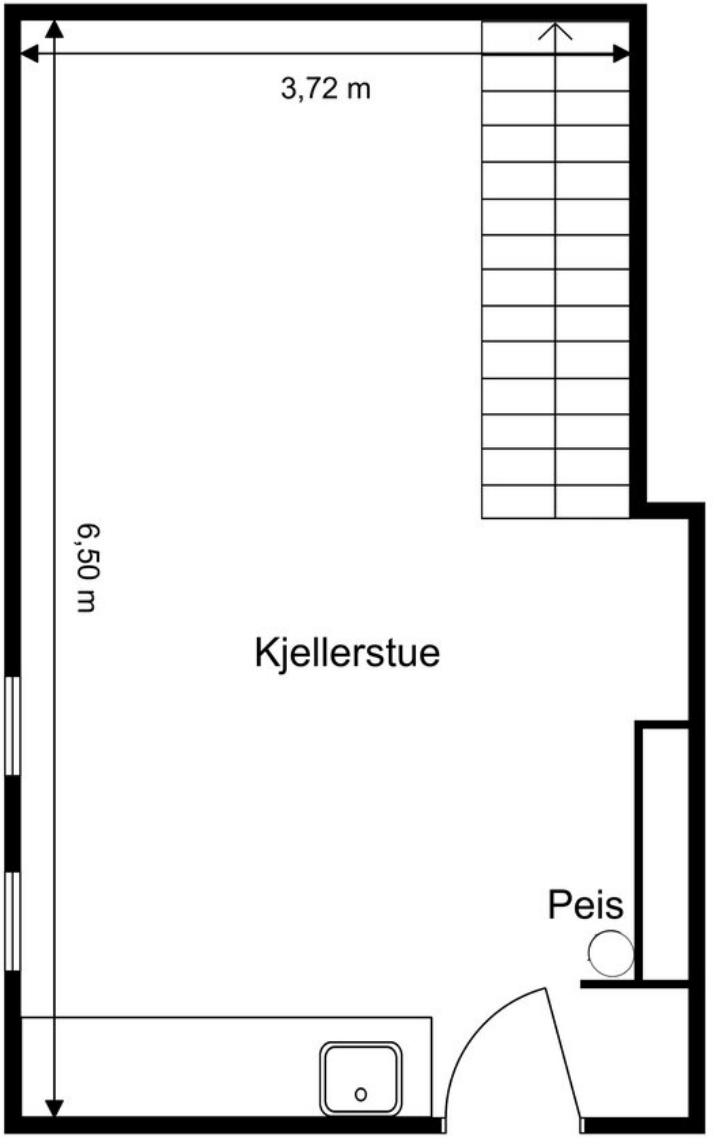
Kjeller:
BRA-i: 25 kvm. Kjellerstue.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entre, stue, spisestue, 2 bad, toalettrom, kjøkken, 3 soverom.
Total BRA: 135 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet
























14:26
GAGGENAU















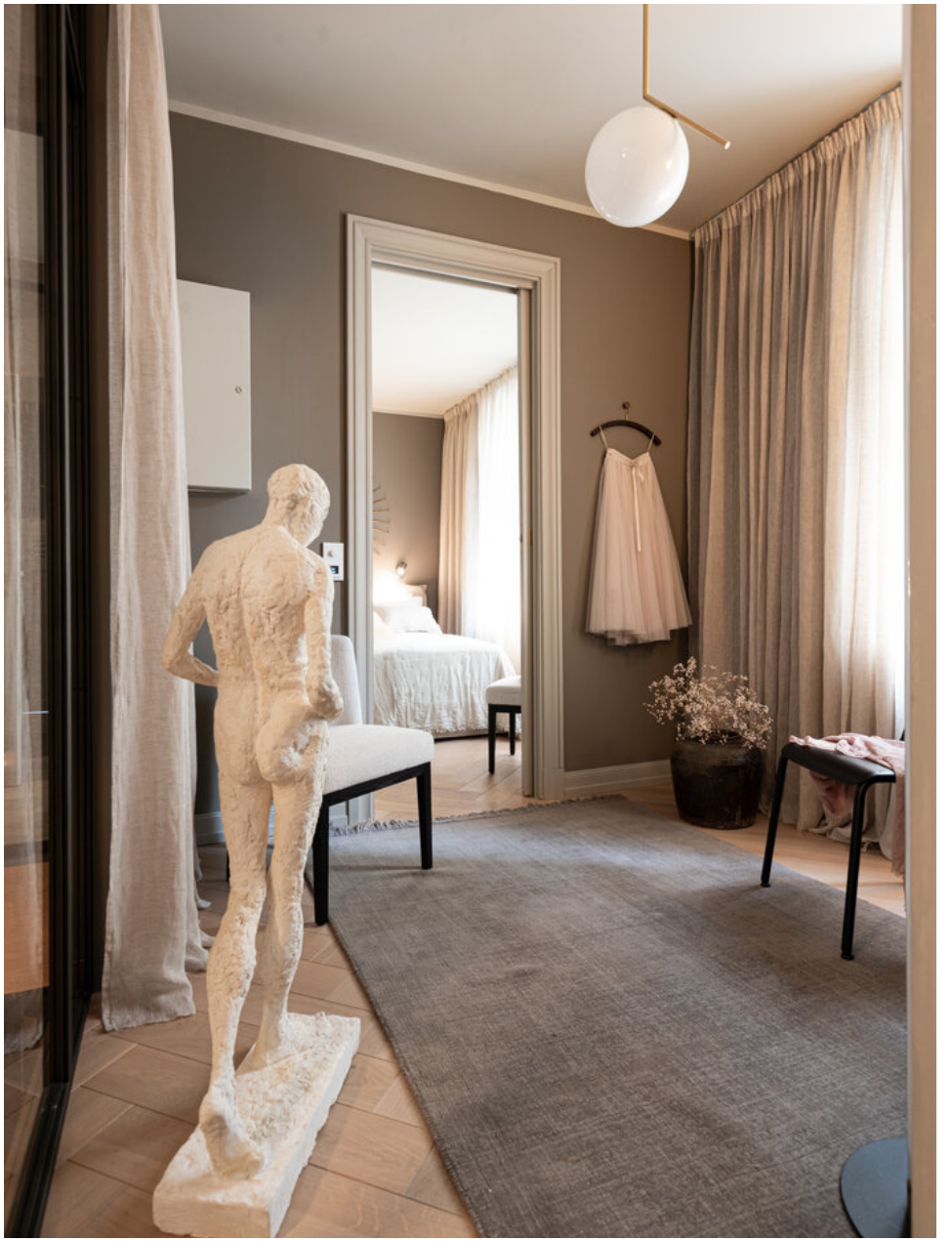



























FROGNER KINO


Village





Informasjon

Thomas Heftyes gate 62A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0134/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Jane Cathrine Fredriksen

Kjøpesum og omkostninger
20 500 000,- (Prisantydning)
256 224,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 756 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 500,- (Pantenotering)
2 375,- (Transportgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 875,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 175,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 762 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 771 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 178 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 25 kvm. Kjellerstue.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entre, stue, spisestue, 2 bad, toalettrom, kjøkken, 3 soverom.

Total BRA: 135 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.
Merknad: Rommet i kjeller oppfyller ikke krav for varig opphold.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har i tillegg en kjellerstue. Innhold:

Stue (kjeller):
Stavparkett i oljet eik (140x700 mm) fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme. Sikringsskap. Peis fra Rais (2024). Innredning med benkeplate i Silestone – 100 % vedlikeholdsfritt og meget slitesterkt materiale som tåler høy varme og kan benyttes som strykebrett. Vask fra Blanco Sublime og blandebatteri fra Tapwell.

Stue (1. etasje):
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme.

Kjøkken:
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Kjøkken fra danske Boform med høyskap med pocketskap i MDF, kombinert med lakkert eik i hyller og skuffer. Kjøkkenøy fra Boform i sort eik. Benkeplate i kvartsitt av typen Taj Mahal (matt 3 cm) med underfrest stålkum fra Blanco. Oppvaskkum med uttrekkbart ettgreps blandebatteri fra Dornbracht. Integrerte hvitevarer: vinskap, kjøleskap, koketopp og to like stekeovner – alle fra Gaggenau 400 serien. Oppvaskmaskin fra Miele. Stor kjøkkenløsning med rikelig oppbevaringsplass i både skap og skuffer.

Spisestue:
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme.

Toalett (entré):
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert WC fra Laufen, vask fra Duravit og blandebatteri fra Dornbracht.

Bad 1 (hovedbad):
Kalksteinsfliser på gulv fra Fired Earth. Grå marmorerte fliser på vegger fra Fired Earth. Malt himling med downlights. Gulvvarme. Dusjarmatur og blandebatteri fra italienske Gessi i fargen Old Brass. Veggmontert WC med innebygget sisterne fra Flaminia. Baderomsmøbler og vask fra Keuco (høy prisklasse). Veggmontert lampe fra Bestlite. Mekanisk avtrekk.

Bad 2 (på soverom):
Kalksteinsfliser på gulv og veggfliser fra Fired Earth. Malt himling med downlights. Gulvvarme. Spesialdesignet vask og hylle i Dekton. Speilskap spesiallaget av Smed. Blandebatterier til vask og dusj fra Tapwell. Dusjnisje med dusjdør og vegg i rilleglass – designet, produsert og montert av Myhres Smie AS. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme.

Soverom 2:

Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Soverom 3:
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme.

Entré:
Stavparkett i oljet eik fra Flotte gulv. Malte vegger og himling. Gulvvarme. Vedovn og porttelefon.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduer.
- Kjøkken: TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Toalettrom: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er lekkasjesikring inne i sisterna.
- Trapp: TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det mangler kun på en Merknad: Det er sprinkler på en side med mulighet for å gripe.
- Ventilasjon: TG2: Boenheten mangler ventilering i enkelte rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu
- Våtrom: Stort bad: Høydeforskjell (26 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. TG2: En veggflis i dusjen er sprukket. (minimal sprekk)
- Våtrom: Lite bad: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv utenfor dusjen er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk på hovedgulv. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

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

Parkering

Hver boenhet disponerer én parkeringsplass. I tillegg har boligaksjeselskapet én gjesteparkering som disponeres i fellesskap.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligen ligger i et klassisk jugendstilbygg over fire etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner består av naturstein og mur, mens ytterveggene er oppført i teglstein med pussede og malte flater. Bygget har et halvvalmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein eller takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Ut-/fremleie av leiligheter, eller deler av leiligheter, skal godkjennes av styret og er begrenset oppad til to år. Korttidsleie på under seks måneder er i utgangspunktet ikke tillatt. Eier må på forhånd søke om godkjennelse hos styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Varmekabler

Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19360 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 572,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet, forretningsførsel.

Herav:
Felleskostnader: Avdrag lån: 1 082
Renter og omkostninger lån: 1 457
Kabel-tv/bredbånd: 588
Eiendomsskatt: 997
Husleie: 3 448

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 949 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 070 599,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett leveres av Get, og grunnpakken er inkludert i husleien.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Boligselskapet består av 9 aksjer. Selskapets navn er Thomas Heftyesgate 62 AS med org.nr: 934806085 i Oslo kommune.

Under følger tiltaksliste med kommentarer fra syreleder pr 27.03.2025
Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2025
Utbedre soilrør (R) – Ble ferdigstilt november 2024.
Utbedre ytterdører på gårdens frontside (V) – Tiltak bortfalt.
Sikre gulv i sykkelbod (R) – Ikke ennå utført.
Rense takrenner (V) – Vil bestilles ifm. årlig vask av vinduer til våren.
Vurdere egen nøkkelboks til leilighetene i gården (S) – Tiltak bortfalt.
Vurdere rensing av ventilasjonskanaler (S) – Tiltak utsatt. Vil tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Vurdere utbedring av ytterdør mot bakgården (V) – Tiltak utsatt. Vil tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.

Gjennomføre kontroll av el-anlegg i boenheter (S) – Tiltak utsatt. Vil tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Gjennomføre kontroll av VVS i boenheter (S) – Tiltak utsatt. Vil tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.

Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2026
Utbedre vinduer mot bakgården (V) – Tiltak tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Utbedre/sikre pipeløp (som stikker opp) over taket (V) – Tiltak tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Vurdere behov for fremtidig oppussing av fasaden (V) – Tiltak tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Vurdere behov for fremtidig utbedring av drenering (V) – Tiltak tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.
Vurdere utbedring av gulv i sykkelbod (V) – Tiltak tas inn i oppdatering av vedlikeholdsplan som styret skal presentere på generalforsamling 14. mai.

Finansieringsbehovet er enda ikke estimere. Valg av finansieringsløsning vil avklares særskilt etter hvert som tiltak vedtas.

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Styregodkjennelse

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret

Informasjon om fellesgjeld

Kr 256 224,- pr. 03.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16362000347, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 20.03.2025: 872 719
Andel av saldo: 108 985
Første termin/første avdrag: 18.07.2020 (siste termin 18.06.2040)

Lånenummer: 16364122474, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 20.03.2025: 1 189 977
Andel av saldo: 148 604
Første termin/første avdrag: 18.04.2022 (siste termin 18.01.2037)

Fellesformue

Kr 10 350,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023
Regnskapet viser et overskudd på kr 22 927, mot et budsjettert overskudd på kr 140 180.
Det er budsjettert med kr 398 220 for 2024, men godkjent regnskap for 2024 foreligger ikke ennå.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt

Dyrehold
Skal godkjennes av styret.

Områdebeskrivelse

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

Fra leiligheten er det gangavstand til Solli Plass, Majorstuen, Bogstadveien, Skøyen, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Idylliske Frognerparken med sine vakre parkarealer, tennisbaner og skulpturanlegg ligger rett utenfor døren - perfekt for tur og rekreasjon. Det er også gangavstand til Bygdøy med naturskjønne turområder og flere badeplasser.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger:
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse - Thomas Heftyes gate 62 A - Bruksendring av felles oppholdsrom til kjellerstue H0103 - Ferdigattest - 2023

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste.

Offentlige saker:
Thomas Heftyes gate 60 - Bruksendring fra forretningslokale til leilighet, dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1.3

Saksnummer: 201908508 - Byggesak
Mottatt sak: 28.05.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Thomas Heftyes gate 60 A - Bruksendring fra næringslokale til bolig
Saksnummer: 202314659 - Byggesak
Mottatt sak: 03.10.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 62A

Thomas Heftyes gate 62A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km

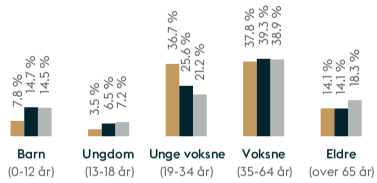
Offentlig transport

Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Frogner plass Linje 12	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Frogner stadion	9 min
Barry's Colosseum	12 min
SATS Colosseum	12 min

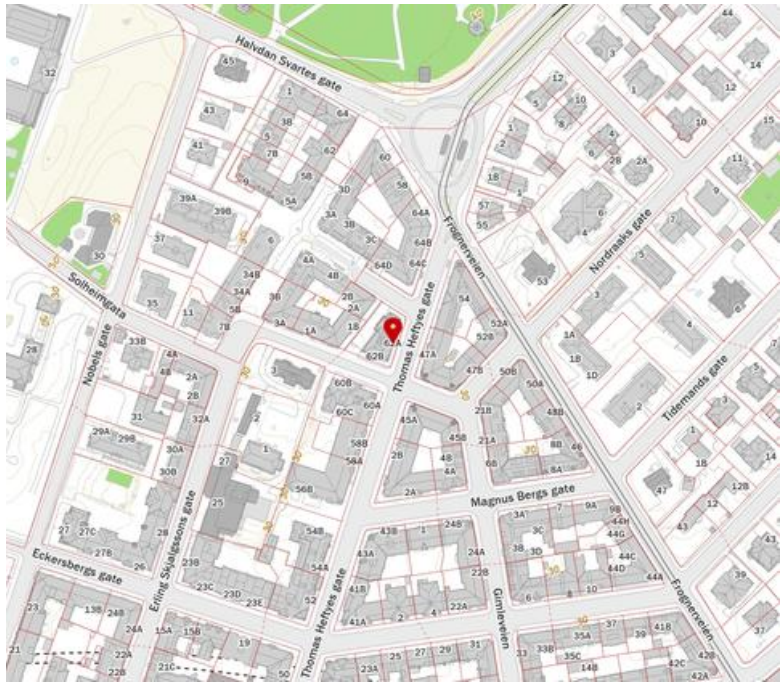
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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 62A 0267 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1916
BRA: 178 m^2
BRA-i: 160 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	7	0	0

Supertakst
GNR: 212 BNR: 853
Christian Omre Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com 93060672
Thomas Heftyes gate 62A 0267 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28538

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduer.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det er lekkasjesikring inne i sisterna.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Trapp

Oppsummering

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det mangler kun på en side.
Merknad: Det er sprinkler på en side med mulighet for å gripe.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering i enkelte rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (26 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: En veggflis i dusjen er sprukket. (minimal sprekk)

Anbefalte tiltak overflater

Ingen tiltak synes nødvendig. Våtrommet fungerer med disse avvikene.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv utenfor dusjen er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk på hovedgulv.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Anbefalte tiltak overflater

Som en kompenserede tiltak til svakt fall på gulv er det montert lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.3.2025	**3.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jane Cathrine Fredriksen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Atle Findahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thomas Heftyes gate 62A, 0267 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**853**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1916**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg i jugendstil over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Halvvalmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

Kjeller:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap. Peis og innreding med vask og vaskemaskin.

1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte integrert i koketoppen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp og 2 steketekeovn. Kjøkkeninnredning fra Boform med glatte laminerte fronter, kvarsitt benkeplate, kjøkkenøy av sort eik med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Toalett: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servant.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, veggmontert wc og åpen dusj.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant og dusjnisje.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	135	135	0	0	0
Kjeller	35	25	10	0	0
Loft	8	0	8	0	0
Totalt m²	**178**	**160**	**18**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	135	135	0	Entre, stue, spisestue, 2 bad, toalettrom, kjøkken, 3 soverom.	
Kjeller	25	25	0	Kjellerstue.	
Totalt m²	**160**	**160**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Det er murvegger uten mulighet for hulltakning.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser ok verdier på nedre del av kjellervegger på befaringsdagen.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Doble koblede vinduer i trerammer fra byggeår.	
Hoved entredør i malt utførelse.	
Entredør fra soverom og kjelleretasje i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Innerdører i tre fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Originalt trebjelkelag i 1. etasje. Det er flytstøpt over.	
Betongdekke i kjelleren.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

1. etasje:
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjeller:
Måler 5 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål, Tegl
Rehabilitering til stål, ukjent år.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert vedovn i entre og i kjeller.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkken fra 2024. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte integrert i koketoppen. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp og 2 steketekeovn. Hvitevarer fra Gaggenau. Kjøkkeninnredning fra Boform med glatte laminerte fronter, kvarsitt benkeplate, kjøkkenøy av sort eikbenkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke tegninger over planet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til i 1. etasje:
Stue: 2.97 m.
Bad: 2.47 m.

Takhøyder er målt til i kjeller
Stue: 2.41 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom — TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det er lekkasjesikring inne i sisterna.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.8 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det mangler kun på en side. Merknad: Det er sprinkler på en side med mulighet for å gripe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.9 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.10 Vannledninger



Fordelerskap i bod i kjeller.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er etablert i privat bod i kjelleren. Stoppekran er plassert i fordelerskapet.	

6.11 Elektrisk



Sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er nytt i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering i enkelte rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.14 Våtrom: Stort bad





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renovert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (26 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.	
TG2: En veggflis i dusjen er sprukket. (minimal sprekk)	
Anbefalte tiltak overflater	
Ingen tiltak synes nødvendig. Våtrommet fungerer med disse avvikene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk, tile insert.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant på benkeplate, klosett med innebygd sisterne, og åpen dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Det er etablert lekkasjesikring inne i sisterna.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte, fuktstyrt.	

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

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

6.15 Våtrom: Lite bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv utenfor dusjen er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk på hovedgulv.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Anbefalte tiltak overflater
Som en kompenserede tiltak til svakt fall på gulv er det montert lekkasjesikring.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk, tile insert.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.	
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte i tak. Fuktstyrt.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

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

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredriksen, Jane Cathrine	9578-5999-4-1710224	2025-03-31 00:22:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 62A, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jane Cathrine Fredriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90095904
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Hans Hagerud Myrer VVS Z.L.Bajbak Fra 2020 Gjort diverse snekker arbeids selv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Hans Hagerud Myrer VVS Z.L.Bajbak

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Hans Hagerud Myrer VVS Z.L.Bajbak Mange bilder. Som nevnt over er det gjort noe egeninsats.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp Brannsikring ut ifra brannrapport fra Norsk Brannvern AS Nye baktrappsdører, med brannkasse Oppgradering av avløpsrør Styre sitter på all informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er montert Skamovall plater innvendig på vegg i kjeller ut mot terreng

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg gjort av Komplett elektro AS, 2021 - 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utgår fra at samsvarserklæringen er en kontroll.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stort sett alt er gjort av Hans Haugerud og Myrer VVS. I tillegg noe egeninsats.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grep Arkitektkontor (søker), Babic & co (trapp) og Z.L Bajbak (etg. skiller) I tillegg har kjellerrommet blitt pusset opp med egeninsats.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv; flytsparking. J. Indrebø, gulvavretning Parkett og legging, Flottegulv as. Kjøkken og hvitevarer er fornyet (Boform) I tillegg er leiligheten pusset opp via egeninsats.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapport.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye pipeløp i gården.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med at det er noen feil. Styret har satt opp en vedlikeholdsplan som gir oversikt over saker som følges opp og jobbes med.

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

Eventuell kommentar: Vinduene er orginale. Se takstrapport.

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

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

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

Eventuell kommentar: Gården har utbedret avløpsrør til kommunalt anlegg ved bruk av rørfornying.

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

Beskriv: Noen beboere har opplevd møll i loftboden. Jeg har ikke det.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport gjennomført mars 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport gjennomført mars 2025.

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

Eventuell kommentar: Ferdigattest fra 2023 vedr. bruksendring til kjellerstue

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Gården står på gul liste. Som de fleste bygårder fra denne perioden.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0134/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fredriksen, Jane Cathrine	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Fredriksen, Jane Cathrine

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mohammad Naveed

Dato utkjørt: 03.04.25 Side 1 av 2

Thomas Heftyesgate 62 AS	**Vår ref.:**	251/3	
Thomas Heftyes gate 62 A	**Type:**	Boligaksjeselskap	
0267 OSLO	**Eiere:**	Jane Cathrine Fredriksen	
Organisasjonsnr: 934 806 085	**Aksje:**	34-38	**Aksjeboenhetsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 572**

Felleskostnader:	Avdrag lån	1 082
	Kabel-tv/bredbånd	588
	Renter og omkostninger lån	1 457
	Husleie	3 448
	Eiendomsskatt	997

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	257 588	Gjeld siste årsoppg.:	256 224
Klient ajourf. lån:	2 062 695,53	Klient gj. s. årsoppg.:	2 096 572

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362000347, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 03.04.2025: 872 719
Andel av saldo: 108 985
Første termin/første avdrag: 18.07.2020 (siste termin 18.06.2040)

Lånenummer: 16364122474, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 03.04.2025: 1 189 977
Andel av saldo: 148 604
Første termin/første avdrag: 18.04.2022 (siste termin 18.01.2037)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Harald Ulrikson
Adresse:	Thomas Heftyes gate 62 A
Postnr/-sted:	0267 OSLO
E-post:	harald.ulrikson@dnb.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	256 224	Andre inntekter:	35
Annen formue:	10 350	Utgifter:	16 237		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/853

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mohammad Naveed

Dato utkjørt: 03.04.25 Side 2 av 2

Thomas Heftyesgate 62 AS	**Vår ref.:**	251/3
Thomas Heftyes gate 62 A	**Type:**	Boligaksjeselskap
0267 OSLO	**Eiere:**	Jane Cathrine Fredriksen
Organisasjonsnr: 934 806 085		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 62 AS tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Møtet avholdes i leiligheten til Eivind/Jonas i 3 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jonas Carsten Jølle valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 7 aksjonærer som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

1.4 Valg av en aksjonær til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anette Skuggedal

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2023 godkjennes.

4. Saker fra styret

Vedlikeholdsplan 2024-25

Styrets forretningsfører gjennomførte 29. mars 2023 inspeksjon av gården med tanke på bistand til utarbeidelse av vedlikeholdsplan for gården. Basert på vedlikeholdsplanen utarbeidet av det forrige styret samt anbefalinger fra forretningsfører (i rapport fra inspeksjonen i mars) utarbeidet styret et omforent forslag til vedlikeholdsplan for gården 2023-24, med tillegg av skisse til finansieringsplan for de neste årene. Denne er nå oppdatert for perioden 2024-25.

Vedlikeholdsplanen følger syklusen til gårdens årsmøter. Med dette mener vi at tiltakene i planen er er organisert i 12-måneders perioder med tilhørende forslag til finansering. Siden vi må ta høyde for at rekkefølgen på tiltakene vil kunne justeres underveis legger styret opp til at vedlikeholdsplanen revideres årlig og at kommende periodes tiltak vedtas på hvert årsmøte.

Før vi presenterer forslag til vedlikeholdsplan vil vi kommentere på prinsippene vi har fulgt i grupperingen og prioriteringen og den årlige finansieringen av disse:

Prioritering av tiltak

Vedlikeholdsplanen omfatter tiltak av ulikt innhold og kritikalitet. Styret har valgt å sortere tiltakene i fem kategorier og å gi dem prioritet fra 1-5.

1. Reparasjonsarbeider (R)
2. Sikkerhetstiltak (S)
3. Vedlikeholdstiltak (V)
4. Estetiske forbedringer (E)
5. Funksjonelle oppgraderinger (O)

Reparasjonsarbeider (R) er typisk tidskritiske tiltak som styret må iverksette for å minimere potensielt skadeomfang på gården. Sikkerhetstiltak (S) er ikke nødvendig tidskritiske, men er ansett som svært viktig for å forebygge brann, ulykker, innbrudd e.l. Vedlikeholdstiltak (V) er tiltak for å bevare gårdens bygningsmasse. Estetiske forbedringer (E) er tiltak som vi gjennomfører for å gjøre det mest mulig trivelig å bo i gården. Funksjonelle oppgraderinger (O) er utbedringer som ikke er hverken tidskritiske eller nødvendig med tanke på vedlikehold, men er nødvendige for å erstatte eller forbedre eksempelvis teknisk infrastruktur.

Styret søker å balansere tiltak mellom ovennevnte kategorier, hvor hovedtyngden av ressursene vil bindes opp i tiltak som som er avledet av prioriteringrekkefølgen.

Finansieringsplan

Vedlikeholdsplanen vil være et viktig styringsverktøy for styret og skal sikre bedre forutsigbarhet for gårdens beboere, også med tanke på finansieringen av tiltakene.

Finansieringsplanen for de foreslåtte tiltakene tar sikte på at vedlikeholdet til dels kan finansieres over drift, men hvor hoveddelen i hvertfall de første par årene ivaretas ved en årlig kapitalinnkalling.

I det neste vil vi presentere forslag til vedlikeholdsplan for de neste to 12-måneders periodene. Deretter vil vi liste opp mulige tiltak for senere perioder:

Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2025

- Utbedre soilrør (R)
- Utbedre ytterdører på gårdens frontside (V)
- Sikre gulv i sykkelbod (R)
- Rense takrenner (V)
- Vurdere egen nøkkelboks til leilighetene i gården (S)
- Vurdere rensing av ventilasjonskanaler (S)
- Vurdere utbedring av ytterdør mot bakgården (V)
- Gjennomføre kontroll av el-anlegg i boenheter (S)

- Gjennomføre kontroll av VVS i boenheter (S)
- Finansieringsbehovet for tiltakene estimeres samlet til 500.000 kr., men vil kunne bli høyere dersom det avdekkes mer omfattende skader på soilrørene (rørprosjektet estimeres til 400.000 kr.).
- Finansieringen foreslås gjennomført med kapitalinnkalling fordelt over 1-2 perioder.

Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2026

- Utbedre vinduer mot bakgården (V)
- Utbedre/sikre pipeløp (som stikker opp) over taket (V)
- Vurdere behov for fremtidig oppussing av fasaden (V)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av drenering (V)
- Vurdere utbedring av gulv i sykkelbod (V)
- Pga. tiltakenes omfang vil finansieringsbehovet være krevende å estimere per nå.
- Valg av finansieringsløsning vil avklares særskilt.

Tiltak som foreslås gjennomført etter mai 2026

- Vurdere behov for fremtidig flytting av søppelskur (S)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av parkeringsplass (V)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av calling-anlegg (O)
- Finansieringsbehovet for tiltakene estimeres samlet til 1 mill. kr.
- Finansieringen foreslås gjennomført med kapitalinnkalling fordelt over tre perioder.

Styret vil orientere særskilt om tiltaket "Utbedring av soilrør" i forlengelsen av behandlingen av vedlikeholdsplanen 2024-25.

Vedtak:

Generalforsamling vedtok forslag til vedlikeholdsplan 2024-25 sammen med finansiering ved kapitalinnkalling på en samlet sum av rundt 500.000 kr.

5. Saker fra beboere

Kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv

Jane Fredriksen har meldt inn en egen sak til generalforsamlingen med forslag om at styret tar initiativ til å bestille en fagrapport for kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv.

Vedtak:

Styret innstiller på å avvise forslaget om at styret skal ta initiativ å bestille en fagrapport for kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv.

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Ulrikson
Styremedlem, Jan Erik Fredslund Petersen
Styremedlem, Eivind Helge Torkjelsson
Varamedlem, Rune Kristiansen

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Følgende har meldt sitt kandidatur:

- Jan Erik Fredslund Petersen
- Eivind Helge Torkjelsson

Vedtak:

Jan Erik Fredslund Petersen valgt som styremedlem for to år. På valg i 2026.

Eivind Helge Torkjelsson valgt som styremedlem for to år. På valg i 2026.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 2 år.

Følgende har meldt sitt kandidatur:

- Rune Kristiansen

Vedtak:

Rune Kristiansen valgt som varamedlem for ett år. Varamedlem skal velges for ett år, ref vedtekter.

Møtet ble hevet kl 19:05

Protokoll for Thomas Heftyesgate 62 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Carsten Jølle (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Anette Skuggedal (sign.)	25.05.2024

Thomas Heftyesgate 62 AS



Ordinær generalforsamling | 2024

Ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 62 AS - Tirsdag 07.05.2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 62 AS

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Aksjonærer har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Thomas Heftyesgate 62 AS

Til aksjonærer og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 62 AS

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 62 AS

Tid: tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
Sted: Møtet avholdes i leiligheten til Eivind/Jonas i 3 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en aksjonær til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Saker fra styret

Vedlikeholdsplan 2024-25

Styrets forretningsfører gjennomførte 29. mars 2023 inspeksjon av gården med tanke på bistand til utarbeidelse av vedlikeholdsplan for gården. Basert på vedlikeholdsplanen utarbeidet av det forrige styret samt anbefalinger fra forretningsfører (i rapport fra inspeksjonen i mars) utarbeidet styret et omforent forslag til vedlikeholdsplan for gården 2023-24, med tillegg av skisse til finansieringsplan for de neste årene. Denne er nå oppdatert for perioden 2024-25.

Vedlikeholdsplanen følger syklusen til gårdens årsmøter. Med dette mener vi at tiltakene i planen er er organisert i 12-måneders perioder med tilhørende forslag til finansering. Siden vi må ta høyde for at rekkefølgen på tiltakene vil kunne justeres underveis legger

styret opp til at vedlikeholdsplanen revideres årlig og at kommende periodes tiltak vedtas på hvert årsmøte.

Før vi presenterer forslag til vedlikeholdsplan vil vi kommentere på prinsippene vi har fulgt i grupperingen og prioriteringen og den årlige finansieringen av disse:

Prioritering av tiltak

Vedlikeholdsplanen omfatter tiltak av ulikt innhold og kritikalitet. Styret har valgt å sortere tiltakene i fem kategorier og å gi dem prioritet fra 1-5.

1. Reparasjonsarbeider (R)
2. Sikkerhetstiltak (S)
3. Vedlikeholdstiltak (V)
4. Estetiske forbedringer (E)
5. Funksjonelle oppgraderinger (O)

Reparasjonsarbeider (R) er typisk tidskritiske tiltak som styret må iverksette for å minimere potensielt skadeomfang på gården. Sikkerhetstiltak (S) er ikke nødvendig tidskritiske, men er ansett som svært viktig for å forebygge brann, ulykker, innbrudd e.l. Vedlikeholdstiltak (V) er tiltak for å bevare gårdens bygningsmasse. Estetiske forbedringer (E) er tiltak som vi gjennomfører for å gjøre det mest mulig trivelig å bo i gården. Funksjonelle oppgraderinger (O) er utbedringer som ikke er hverken tidskritiske eller nødvendig med tanke på vedlikehold, men er nødvendige for å erstatte eller forbedre eksempelvis teknisk infrastruktur.

Styret søker å balansere tiltak mellom ovennevnte kategorier, hvor hovedtyngden av ressursene vil bindes opp i tiltak som som er avledet av prioriteringrekkefølgen.

Finansieringsplan

Vedlikeholdsplanen vil være et viktig styringsverktøy for styret og skal sikre bedre forutsigbarhet for gårdens beboere, også med tanke på finansieringen av tiltakene.

Finansieringsplanen for de foreslåtte tiltakene tar sikte på at vedlikeholdet til dels kan finansieres over drift, men hvor hoveddelen i hvertfall de første par årene ivaretas ved en årlig kapitalinnkalling.

I det neste vil vi presentere forslag til vedlikeholdsplan for de neste to 12-måneders periodene. Deretter vil vi liste opp mulige tiltak for senere perioder:

Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2025

- Utbedre soilrør (R)
- Utbedre ytterdører på gårdens frontside (V)
- Sikre gulv i sykkelbod (R)
- Rense takrenner (V)
- Vurdere egen nøkkelboks til leilighetene i gården (S)
- Vurdere rensing av ventilasjonskanaler (S)
- Vurdere utbedring av ytterdør mot bakgården (V)
- Gjennomføre kontroll av el-anlegg i boenheter (S)
- Gjennomføre kontroll av VVS i boenheter (S)
- Finansieringsbehovet for tiltakene estimeres samlet til 500.000 kr., men vil kunne bli høyere dersom det avdekkes mer omfattende skader på soilrørene (rørprosjektet estimeres til 400.000 kr.).
- Finansieringen foreslås gjennomført med kapitalinnkalling fordelt over 1-2 perioder.

Tiltak som foreslås gjennomført frem mot mai 2026

- Utbedre vinduer mot bakgården (V)

- Utbedre/sikre pipeløp (som stikker opp) over taket (V)
- Vurdere behov for fremtidig oppussing av fasaden (V)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av drenering (V)
- Vurdere utbedring av gulv i sykkelbod (V)
- Pga. tiltakenes omfang vil finansieringsbehovet være krevende å estimere per nå.
- Valg av finansieringsløsning vil avklares særskilt.

Tiltak som foreslås gjennomført etter mai 2026

- Vurdere behov for fremtidig flytting av søppelskur (S)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av parkeringsplass (V)
- Vurdere behov for fremtidig utbedring av calling-anlegg (O)
- Finansieringsbehovet for tiltakene estimeres samlet til 1 mill. kr.
- Finansieringen foreslås gjennomført med kapitalinnkalling fordelt over tre perioder.

Styret vil orientere særskilt om tiltaket "Utbedring av soilrør" i forlengelsen av behandlingen av vedlikeholdsplanen 2024-25.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtok forslag til vedlikeholdsplan 2024-25 sammen med finansiering ved kapitalinnkalling på en samlet sum av rundt 700.000 kr.

5. Saker fra beboere

Kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv

Jane Fredriksen har meldt inn en egen sak til generalforsamlingen med forslag om at styret tar initiativ til å bestille en fagrapport for kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å avvise forslaget om at styret skal ta initiativ å bestille en fagrapport for kartlegging og tiltaksutredning angående støy og svevestøv.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Harald Ulrikson
Styremedlem, Jan Erik Fredslund Petersen
Styremedlem, Eivind Helge Torkjelsson
Varamedlem, Rune Kristiansen

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Følgende har meldt sitt kandidatur:

- Jan Erik Fredslund Petersen
- Eivind Helge Torkjelsson

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 2 år.

Følgende har meldt sitt kandidatur:

- Rune Kristiansen

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Thomas Heftyesgate 62 AS
Styret

Thomas Heftyesgate 62 AS

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Harald Ulrikson, Thomas Heftyes gate 62 A
Styremedlem, Eivind Helge Torkjelsson, Thomas Heftyes gate 62 A
Styremedlem, Jan Erik Fredslund Petersen, Thomas Heftyes gate 62 A
Varamedlem, Rune Kristiansen, Thomas Heftyes Gate 62 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 9 aksjer. Selskapets navn er Thomas Heftyesgate 62 AS med org.nr.: 934806085 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet. Polisenummeret er Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Thomas Heftyesgate 62 AS bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 22 927, mot et budsjettert overskudd på 140 180.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, med unntak av kostnader til gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter. Budsjetterte ekstrakostnader på 700.000 til gjennomføring av vedlikehold endte på 200.000, som fortrinnsvis skyldtes at planlagte prosjekter ble flyttet til 2024.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret anser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For mer detaljert informasjon vises til resultat- og balanseregnskapet med noter.

Styrets arbeid

Det er holdt åtte styremøter i aksjeselskapet i 2023, én ordinær generalforsamling 13.6.2023 og én ekstraordinær generalforsamling 23.11.2023. Videre har styret organisert vårdugnad 9.5.2023 og høstdugnad 25.10.2023.

Styret har koordinert arbeidet med overgang til ABBL som ny forretningsfører med virkning fra 1.1.2023 og gått til anskaffelse av brukerlisens for oppfølgning av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i gården gjennom ABBLs eget web-baserte system for dette formål.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

- Skifte av forretningsfører v/ABBL
- Implementering av nytt HMS system v/ABBL
- Foretatt kontroll av soilrør v/Hans Haugerud
- Skifte av måketjenester v/Vaktmestertjenesten
- Montering av røykluke v/Firesafe
- Oppussing av hovedoppgang v/Christiania Bygg Prosjekt
- Utredning av tiltak for røyktetting v/Alliero
- Gjennomført dugnader vår (9.5.2023) og høst (25.10.2023)

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Vedlikehold som er gjennomført hittil i 2024:

- Ferdigstillelse av hovedoppgangoppussing v/Christiania Bygg Prosjekt
- Røyktetting av ytterdører i hovedoppgangen v/Alliero
- Periodisk kontroll av brannvarslingsanlegg v/Firesafe
- Plan for utbedring av soilrør v/Hans Haugerud
- Dokumentasjon av brannsikkerhet til Brann og Redningsetaten

Forslag til vedlikeholdsplan for 2024-25 er som følger:

- Utbedre soilrør
- Utbedre ytterdører på gårdens frontside
- Sikre gulv i sykkelbod
- Rense takrenner
- Vurdere egen nøkkelboks til leilighetene i gården
- Vurdere rensing av ventilasjonskanaler
- Vurdere utbedring av ytterdør mot bakgården
- Gjennomføre kontroll av el-anlegg i boenheter
- Gjennomføre kontroll av VVS i boenheter

Styret i Thomas Heftyesgate 62 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Thomas Heftyesgate 62 AS, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Husleie	1	869 682	863 385	1 369 800	1 429 800
Annen driftsinntekt	2	53 460	50 436	53 460	63 500
Sum driftsinntekter		923 142	913 821	1 423 260	1 493 300
Utgifter					
Lønnskostnad	3	24 771	24 297	25 080	25 080
Annen driftskostnad	4	433 809	369 010	399 500	430 000
Vedlikehold, innkjøp	5	260 666	1 445 467	700 000	500 000
Årets avskrivninger tekniske innstallasjr	8	58 358	58 358	58 500	0
Sum driftskostnader		777 604	1 897 132	1 183 080	955 080
Driftsresultat før finansposter		145 538	-983 311	240 180	538 220
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	408	0	0	0
Finanskostnad	7	123 018	77 815	100 000	140 000
Sum finansposter		-122 611	-77 815	-100 000	-140 000
Årsresultat	11	22 927	-1 061 126	140 180	398 220

Balanse Thomas Heftyesgate 62 AS, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Teknisk innstallasjoner i bygg		159 616	217 974
Sum varige driftsmidler		159 616	217 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		159 616	217 974
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		200 002	0
Andre fordringer	9	77 415	71 785
Sum fordringer		277 417	71 785
Bankinnskudd, kasse o.l	10	63 125	255 543
Sum omløpsmidler		340 542	327 328
Sum eiendeler		500 158	545 302

Balanse Thomas Heftyesgate 62 AS, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		368 000	368 000
Sum Innskutt egenkapital		368 000	368 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 357 654	-2 380 581
Sum opptjent egenkapital		-2 357 654	-2 380 581
Sum egenkapital		-1 989 654	-2 012 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	2 230 030	2 364 763
Sum langsiktig gjeld		2 230 030	2 364 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 670	0
Påløpt ferielønn		2 326	0
Forskudd husleie		140 000	0
Annen kortsiktig gjeld	13	5 785	74 063
Sum kortsiktig gjeld		259 781	74 063
Sum gjeld		2 489 811	2 438 826
Sum egenkapital og gjeld		500 158	545 302

Thomas Heftyesgate 62 AS

Sted:_____, dato:_____

Harald Ulrikson	Jan Erik Fredslund Petersen	Eivind Helge Torkjelsson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse, og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. Juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestem til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurders til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år.
Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Husleie

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Husleie	559 264	477 720	559 300	575 300
Eiendomsskatt	110 416	90 991	110 500	110 500
Ekstraordinær innbetaling av husleie	200 002	294 674	700 000	500 000
Avdrag ordinære lån	0	0	0	104 000
Renter ordinære lån	0	0	0	140 000
Sum	**869 682**	**863 385**	**1 369 800**	**1 429 800**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	53 460	50 436	53 460	63 500
Sum	**53 460**	**50 436**	**53 460**	**63 500**

Noter Thomas Heftyesgate 62 AS

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	19 384	0	0	0
Feriepenger	2 326	1 971	2 000	2 000
Lønn	0	19 323	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 733	2 725	2 800	2 800
Arbeidsgiveravgift feriepenger	328	278	280	280
Sum	**24 771**	**24 297**	**25 080**	**25 080**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	9 093	6 210	7 000	9 000
Vann- og avløpsavgift	50 581	38 516	53 000	64 000
Avregning vann- og avløpsavg	-6 822	0	0	0
Feieavgift	1 785	2 993	2 000	2 000
Renovasjon	20 339	35 175	21 000	23 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	59 901	51 246	58 000	63 500
Forsikring	86 151	81 167	87 000	95 000
Eiendomsavgift	110 436	90 964	110 500	110 500
Forvaltning og revisjon	51 844	57 066	51 000	53 000
Innbetalingsservice	333	0	0	0
Kontingenter	0	1 890	2 000	2 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 990	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	13 856	0	0	0
Renhold	31 741	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	195	0	0	0
Gebyr	2 385	2 654	3 000	3 000
Diverse	0	1 129	5 000	5 000
Sum	433 809	369 010	399 500	430 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	5 544	0	0	0
Maling, beis, olje	110 625	0	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	4 696	0	0	0
Piper	0	474 820	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	39 322	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	21 715	0	0
Vedlikehold elektro	0	11 911	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 032	17 561	0	0
Sand, pukk, salt	1 017	0	0	0
Brannsikringstiltak	89 575	878 174	0	0
Høytrykkspyler	8 857	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	41 286	700 000	500 000
Sum	260 666	1 445 467	700 000	500 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	408	0	0	0
Sum	**408**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	123 018	77 815	100 000	140 000
Sum	**123 018**	**77 815**	**100 000**	**140 000**

Note 8 - Varige driftsmidler

	2023-12	2022-12
Bokført verdi 01.01	217 974	276 332
Årets avskrivninger	58 358	58 358
Bokført verdi 31.12	159 616	217 974

Heisen avskrives lineært over antatt levetid.

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	77 415	0
Andre kortsiktige fordringer	0	71 785
Sum	**77 415**	**71 785**

Noter Thomas Heftyesgate 62 AS

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	189 335
Bankinnskudd (driftskto)	63 125	66 208
Sum	**63 125**	**255 543**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-2 380 581	-1 319 455
Fra årets resultat	22 927	-1 061 126
Sum andre fond/udekket tap	-2 357 654	-2 380 581
Sum egenkapital	-2 357 654	-2 380 581

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån		1 315 662	1 416 210
Pantelån		914 368	948 553
Sum	**15**	**2 230 030**	**2 364 763**

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	455	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	278
Påløpt arbeidsgiveravgift	328	0
Skyldig lønn	0	1 615
Påløpte feriepenger	0	1 971
Påløpte renter	5 001	3 991
Forskudd tidligere forretningsfører	0	66 208
Sum	**5 785**	**74 063**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	253 264	-233 995
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	22 927	-1 061 126
Tilbakeføring avskrivninger	58 358	58 358
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-134 733	0
Årets endring disponible midler	-111 806	-1 061 126
Disponible midler UB	80 761	253 264

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364122474**	**16362000347**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.79 %	5.94 %
Beregnet innfridd:	18.01.2037	18.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	1 050 000
Lånesaldo 01.01:	1 416 210	948 553
Avdrag i perioden:	100 548	34 185
Lånesaldo 31.12:	**1 315 662**	**914 368**
Saldo 5 år frem i tid:	921 618	724 423

Resultat og balanse med noter for Thomas Heftyesgate 62 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thomas Heftyesgate 62 AS

Styreleder	Harald Ulrikson (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Fredslund Petersen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Eivind Helge Torkjelsson (sign.)	06.03.2024

VEDTEKTER

FOR

THOMAS HEFTYES GATE 62 AS

vedtatt på generalforsamlingen den 1/3 1930 og endret sist den 09.06.2020

§1

Thomas Heftyes gate 62 AS er et uansvarlig selskap med forretningskontor i Oslo og har som formål å nyttiggjøre eiendommen Thomas Heftyes gate 62 i Oslo til beboelse av aksjonærene.

§2

Aksjekapitalen er kr. 368 000,- fordelt på 46 navneaksjer à kr. 8000,- fullt innbetalt.

§3

Eier av minst 3 aksjer har rett til å leie leilighet i gården etter den til enhver tid av styret bestemte husleie, såfremt leiekontraktens betingelser overholdes. Kun fysiske personer kan eie aksjer og har rett til å leie leilighet i gården. Fremleie kan skje med styrets samtykke. Styret kan bestemme en mindre månedlig avgift til selskapet, som betingelse for sådant samtykke. Det innbyrdes forhold mellom de nu gjeldende husleier må dog ikke forandres uten etter beslutning av generalforsamlingen med 2/3 flertall av aksjekapitalen.

§4

Fortrinnsrett til leie kan ikke baseres på transport av aksjer, før transporten er godkjent av selskapets styre. Ervervelse av aksjer på annen måte medfører ikke rett for erververen til fortrinns leie, før sådan rett er innrømmet av styre.

Leieforholdet like overfor aksjonærer kan fra selskapets side ikke oppsies, med mindre eiere av 2/3 av aksjekapitalen forlanger dette, så lenge vedkommende leiekontrakt ikke misligholdes.

§5

Selskapets anliggender ivaretas av et av generalforsamlingen valgt styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamann. Samtlige medlemmer velges for to år ad gangen og hvert år utrer 1 medlem. Varamannen velges for 1 år av gangen. Hele styret samt varamannen må være aksjonærer og leieboere i gården. Styret velger selv hvert år formann og viseformann. Selskapets firma tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura og ansette forretningsfører.

§6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen juni måneds utgang. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel. På den ordinære generalforsamlingen behandles og avgjøres følgende saker:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte.
3. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§7

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles, når styret finner det påkrevd, eller når det skriftlig forlanges av minst 3 aksjeeiere, der ønsker behandlet et anliggende som henhører under generalforsamlingens avgjørelse, eller når det ellers måtte være bestemt i aksjeloven. Innkallelse der foregår som i paragraf 6 bestemt skal tydelig angi de saker som vil komme under behandling.

§8

På generalforsamlingen har hver aksje 1 – en stemme. Fraværende aksjonærer kan møte med fullmektig, som er aksjonær eller tilhører den fraværenes husstand.

HUSORDENSREGLER

FOR

THOMAS HEFTYES GATE 62 AS

Endret på generalforsamling 26.4.2017

Endret på generalforsamling 25.04.2018

Endret på generalforsamling 09.06.2020

Sist endret på generalforsamling 13.06.2023

1. Innledning

Thomas Heftyes gate 62 AS er organisert som et aksjeselskap noe som betyr at den enkelte aksjonær er medeier med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Nærmere bestemmelser er gitt i aksjeselskapets vedtekter.

Husordensreglene vil gjenspeile dette forholdet og har til hensikt å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle beboerne. Husordensreglene inngår som et vedlegg til aksjeselskapets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som til enhver tid gis adgang til leiligheten (Husleieloven § 20 og 21).

Styret er gitt fullmakt til utfylling og supplering av disse reglene. Styrets formål er å:

1. Ivareta driften av aksjeselskapet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av interesse for aksjonærene

Styrets ansvar og plikter følger vedtektene og vedtak i generalforsamlingen. Styret er ikke vaktmester for bygget. Enkelt vedlikehold og opprydning prøver vi å gjøre selv, eventuelt i samråd med styret. Bare styret kan inngå avtaler som forplikter aksjeselskapet økonomisk og/eller kontakte gårdens forsikringsselskap.

2. Vedlikehold og drift av gården

a. Beboerne plikter å informere styret om feil og mangler som måtte oppstå i egne leiligheter på felles vann og avløp, bygningsmessige forhold som dører, vinduer, elektrisk anlegg etc. Unnlatelse av å informere om feil og mangler kan medføre erstatningsansvar ved skade på fellesanlegget og andre følgeskader i forholdet til selskapet. Husets forsikring dekker skader og mangler på fellesanlegg. Ved uaktsomhet vil vedkommende eier selv hefte for en egenandel til forsikringsselskapet og for utbedring av skader som eventuelt ikke dekkes av forsikring.
b. Eier / beboer gjennomfører hvert år minst én egenkontroll av det elektriske anlegget i sin leilighet. Eier / beboer fyller ut skjema for egenkontroll, som fastsettes av styret, og melder fra til styret om eventuelle skader eller svakheter. Hvert femte år vil en fagmann gjennomgå

det elektriske anlegget i hver leilighet (sist gjennomgått i 2015). Eier / beboer gjør leiligheten tilgjengelig for fagmann og melder fra om eventuelle skader eller svakheter.
c. Eier / beboer gjennomfører hvert år minst én egenkontroll av vann og avløp i hver leilighet. Eier / beboer fyller ut skjema for egenkontroll, som fastsettes av styret, og melder fra til styret om eventuelle skader eller svakheter. Hvert femte år vil en fagmann gjennomgå vann og avløpssystemet i hver leilighet (sist gjennomgått i 2016). Eier / beboer gjør leiligheten tilgjengelig for fagmann og melder fra om eventuelle skader eller svakheter.

Styret kan pålegge eier å utbedre skader og svakheter i dennes leilighet når det er påvist fare for skade på fellesanlegget eller andre følgeskader. Manglende utbedring kan føre til at eventuelle skader ikke dekkes av forsikring og må bæres av eier.

3. Vedlikehold av leilighetene

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, skal ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Endringer på det elektriske anlegget og / eller på vann og avløp i leiligheten skal utføres av autorisert fagmann.

Beboere må holde sluk på balkongene åpne hele året. Det er særlig viktig å sørge for at slukene holdes frie for is, snø, løv og annet rusk.

Den enkelte beboer har ansvar for egen skade som påføres felles bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering / vedlikehold og inn- og utflytting.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsmessige detaljer med front mot fellesareal. Gårdens står på Byantikvarens gule liste.

Selskapet er tilkoblet et felles kabelanlegg for TV-signaler. Annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

4. Alminnelige bestemmelser om fellesarealene

Alle hovedinngangsdører og dører til andre fellesareal (kjeller og baktrapper) skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen. Systemnøkkel til inngangsparti og fellesrommene kan bestilles gjennom styrets leder. Det er opp til hver enkelt eier/ beboer å holde orden på hvem som disponerer nøkler til bygningen og tilse at den enkeltes vaktselskap har riktige nøkler. Om nøkler til bygningen kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles slik at tiltak med skifte av nøkkelsylindre kan iverksettes.

Lagring eller hensetting av møbler og/eller andre gjenstander som ski, sykler, esker etc. utenfor eiernes kjellerboder, loftsboder og/eller i trappeoppgangene eller andre fellesarealer, skal ikke forekomme. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Dette skyldes dels gjeldende brannvernregler og dels ønsket om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende eier/ beboers regning.

Det er en egen sykkelbod i hovedoppgangen. Det er begrenset plass slik at hver leilighet har adgang til å stille opp inntil to sykler. Sykler som ikke er i jevnlig bruk, skal fjernes av eier. Inngangspartiene skal ikke brukes til annet enn hensetting av barnevogner som er i daglig bruk.

Den enkelte beboer har et ansvar for å skifte utgåtte lyspærer i oppgangen i den enkeltes etasje. I tillegg bør den enkelte ta et ansvar for at lyspærer i andre fellesområder blir skiftet ut. Trappevask skjer også fra den enkelte leilighet/ gang og til etasjen under. Dette gjelder også baktrapp.

Lys i kjeller og fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys, som reguleres av automatiske lysbrytere, skal alltid stå på.

Beboerne plikter å plukke søppel og verne om grøntområdene, busker og trær. Åpen ild eller grilling på balkongene er ikke tillatt.

Parkering skjer på parkeringsplasser i bakgården og fra Solheimsgata. Hver leilighet disponerer én ideell plass og må hjelpe til med måking nær bilene der brøytetraktoren ikke kommer til. Det oppfordres til å parkere så nøyaktig som mulig slik at ikke mer enn en plass sperres.

Parkering er kun for beboere. Ved kortere besøk (dvs. ved behov for lasting eller lossing) kan plassene benyttes av gjester eller håndverkere forutsatt at det er ledig, og at bilen kan flyttes umiddelbart dersom beboer returnerer / skal bruke plassen. Gjesteparkeringen er tilgjengelig for besøkende til beboerne i gården og kan maksimalt benyttes 24 timer ad gangen. Det skal legges en lapp lett synlig som angir telefonnummer og hvem man er på besøk til.

All annen parkering skal godkjennes av styret.

5. Bruk av seksjonen/leiligheten

Aksjonær/beboer er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin leilighet. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Aksjonær/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget i seksjonen (leiligheten) til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det samme gjelder for vann- og avløp. Ved manglende vedlikehold eller installasjoner som ikke er forskriftsmessig utført, og som fører til skade (vannlekkasje, brann etc.), kan den enkelte eier/ beboer bli holdt ansvarlig.

Toalett og avløp må ikke brukes til avfall eller noe som på annen måte kan føre til forstoppelse, oversvømmelse eller skade på felles avløp eller i fellesarealene. Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne må kjenne til plassering av stoppekraner i sin leilighet og bruk av seksjonens hovedstoppekran for vann i kjelleren. Hver enkelt leilighet skal være utstyrt med stoppekran på kjøkken og bad. Beboerne plikter også å sette seg inn i alminnelig brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forebyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Leieboerne skal kjenne plasseringen av brannvarslere og brannslukningsapparater i felles arealene og være oppmerksomme på behov for å skifte batterier.

Kobling av ventilator fra kjøkken eller baderomsvifte mot gårdens felles ventilatorkanaler må ikke forekomme.

Det må straks varsles fra til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggedyr og/eller annet utøy.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Fra kl. 2200 til kl. 0700 i ukedagene og kl. 2300 til kl. 1000 i helger, bør beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I denne perioden bør man utvise forsiktighet ved bruk av vaskemaskiner,

dusj/vannkraner og løping i leiligheten. Husk at det er svært lytt fra trappeoppgangen til leilighetene. Ved arbeid i leiligheten på kvelden, vis hensyn og ta eventuelt kontakt med naboene på forhånd. Byggearbeider i leilighetene som medfører støy kan ikke gjennomføres på søndager eller andre helligdager.

6. Fremleie

Ut-/fremleie av leiligheter, eller deler av leiligheter, skal godkjennes av styret og er begrenset oppad til to år. Korttidsleie på under seks måneder er i utgangspunktet ikke tillatt. Eier må på forhånd søke om godkjennelse hos styret. Søknaden skal inneholde varighet av leien, navn på hvem som leier samt oppgi hvordan styret kan komme i kontakt med eier (postadresse, mobiltelefon og/eller e-post). Eier plikter å se til at leietakerne er kjent med og følger vedtatte regler for aksjeselskapet; samt får all annen relevant informasjon som gjelder for aksjeselskapet til enhver tid.

Eier er ansvarlig for at leietakerne setter opp navn ved ringeklokken og på den aktuelle postkassen.

7. Søppel og avfall

Beboerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trappeoppganger og andre fellesarealer fri for reklamemateriell og annet søppel. Husholdningsavfall pakkes inn og sorteres i henhold til gjeldende kommunale forskrifter. Alle typer husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i de beholderne som finnes til dette formålet. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Søppelbeholderne, som tilhører aksjeselskapet, er plassert på baksiden av bygningen

Spesialavfall som elektriske artikler og batterier disponeres i henhold til gjeldende bestemmelser. Spesielt må ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) ikke kastes i søppelbeholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv eller lagre i egen kjellerbod til gården rekvirerer en større container for dette, vanligvis hvert annet år eller etter behov. Flasker og glass legges i kommunens containere.

Området rundt eiendommen vedlikeholdes etter liste i sommerhalvåret. Nærmere instruks om dette er vedlagt husordensreglene. Det er likevel av interesse for aksjeselskapet at beboerne ikke kaster avfall på området og plukker opp avfall og annet søppel som ligger på området og på fortauet.

8. Tørking, lufting og banking

Teppebanking i trappeoppgangene og på balkongene er ikke tillatt.

Eventuell tørking og lufting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l. på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Husdyrhold

Styret skal godkjenne eventuelt husdyrhold. Beboere som ønsker å holde husdyr i sin leilighet må søke styret skriftlig om godkjenning på forhånd.

10. Årlig vårdugnad

Styret har plikt til å organisere en årlig dugnad innen utgangen av mai måned. Styret kan dessuten organisere en ytterligere dugnad på høsten. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde og forskjønne fellesareal ute og inne.

Styret vurderer i forbindelse med dugnaden å bestille en stor søppelcontainer slik at aksjeselskapet, eierne og/eller beboerne kan kvitte seg med gamle sykler og annet skrot.

Styret skal minst to uker i forkant varsle beboerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer. Arbeidet som legges ned på dugnaden kommer hele gården og alle beboere til gode. Alle eiere / beboere henstilles derfor om å delta i dugnader. Leiligheter som ikke stiller med minst én person (eier / beboer) til dugnaden, får tildelt en oppgave av styret med frist for å utføre arbeidet.

11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også eventuelle oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Henvendelser til styret om husorden sendes skriftlig til styrets leder.

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Schema nr. 1.

J.№ 2810 / 1914 A.

Bygge-anmeldelse.

1770/14

Bygningskommissionen har under 21de juni 1899 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning samt hovedreparationer vedtat dette schema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilligemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmæssighed, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabiz, monier, beton osv. I facadetegning og snit angis det bestemte plan for gaardsplads, fortaug og likeledes dybde for kjeldergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høider m. v. Det ene sæt tegninger skal være utført paa lærret og dateret samt signert. **Anmeldelsen indsendes gjennem bygningsinspektøren.**

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. 60 Thomas Heftyes gate

§ 25. Passus 1.	Anmeldelsen gjælder opførelsen avet 4 etg. vaaningshus med indredning av portnerleilighed i kjælder.
Passus 2 litr. a. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, kfr. § 46 passus 3, § 52 og § 68 passus 2.	Der vedlægges plan av kjælder, 1ste etg. 2den, 3die og 4de etg., samt bjælkelagsplan, snit og facadetegninger. Dessuten vedlægges statisk beregning av jernbjelker. Situationsplan vedlægges
Litr. b. Forklaring over arbeidet, kfr. §§ 71 litr. b, 73, 76, litr. 2, 78, 84 m. fl. og beskrivelse over grundens beskaffenhet, kfr. §§ 76 passus 2, 78, 58 cg 85.	Arbeidet omfatter opførelsen av murbygning. Stubbelofter fyldes med lere. Gaarden fundamenteres paa fjeld.
Litr. c. Byggelinje. Avstand fra reguleringslinje. Passager. Villabebyggelse, kfr. § 6 passus 5, 6, 7, 8, 9 og 10.	De bestemte byggelinjer befølges. (se plan av 1 ste etg.) Der paahviler ingen villaklausul eller servitut.

Litr. d. Stabilitetsberegninger for konstruktioner og materialier, kfr. §§ 57, 87, 88 og 89.	Der vedlægges statisk beregning av jernbjelker.
§ 14. Gatens oparbeidelse.	Thomas Heftyes gate og Lindemans gate er oparbeidet.
§ 30. Passus 1 og 4. Gatens bredde, kfr. § 6 passus 3, forhusets høide. *Passus 7.* Side- og bakbygningers høide, likeoverforliggende bygningers høide, gaardsrummets tvermaal og middelshøide under gaten.	Gaternes ~~bredde~~ bredde overskrider bygningens høide der er 15,70m.
§ 31. Passus 1. Avstand fra nabo.	
§ 39. Kloakledning og kummer.	For vand kloak og gasledninger vil der blive indsendt særskildt anmeldelse fra autoriseret rørlægger. Kloakledninger er indtegnet i kjælderplanen.
§ 40. Passus 1, 2 og 6. Uoverdækket gaardsrums størrelse, bebyggelsens areal, kfr. § 94.	Bebyggelsens areal 379,00 m².
§ 41. Passus 1. Fundamentets dybde, dimensioner, beskaffenhet og utførelse.	Fundamenternes dybde blir 1.50 m. og utføres av beton
Passus 3. Isolation.	Ved asfaltpap.
§ 42. Passus 1 og 2. Etagehøider, rummenes gulvflate og lysareal.	Lyshøide i etagerne 3,10 m., i portnerleiligheden 2,30
Passus 3. Beskyttelse mot kulde for lofts- og portrumsværelser.	Over ingangen lægges dobbelt bjelkelag.
Passus 5, 6 og 7 og § 43 passus 1 d. Ventilation, overlys.	Entreer, anretninger, closetrum, baderum og overlystrappe ventileres.
§ 43. Passus 1 litr. a og b. Kjelderrum til varigt ophold for mennesker, kfr. § 41 passus 6. *Passus 1, litr. c.* Arealer, kfr. § 48 passus 3.	I kjælder indredes en portnerleilighed, hvorfor de vedrørende ~~§er~~ ingttages
§ 45. Passus 1 og 2. Hovedindgang og indkjørsel.	Hovedtrappen erholder overlys.
§ 46. Passus 1. Lysgaarde.	
Passus 3. Antal heisanlæg med særskilt anmeldelse.	Ingen.

§ 47. *Passus 1, 2, 3 og 4.* Indvendige trapper. Bredde. Stigningsforhold. Hoveltrappens bredde imellem rækverk. Hovdtrappen gis en bredde av 1,20 m. Bitrappen 0,80 m.

Passus 10. Fritrapper. Ingen.

§ 48. *Passus 1.* Utvendige trapper, fremspring og høide, kfr. § 6, passus 3. Kjellernedgange. Ingen.

Passus 3, kfr. § 43, litr. c. Arealer, fremspring, utstyr. Se tegningene

§ 49. *Passus 1.* Takvinkler.
Passus 2. Takformer. Do.

§ 50. Utladning av hovedgesims. Ikke over 0,50 m.

§ 51. Tækning. Flat taksten.

§ 52. Balkonger, karnapper, portaler. Som angit i tegninger.

§ 56. Skur av træ. Grundflate. Høide. Gjemed. Ingen

§ 58. *Passus 1.* Bygning for større antal mennesker. Ingen.

Passus 3. Rum bestemt til ildeluktende stoffe, kfr. § 2 litr. b. Ingen.

§ 59. *Passus 1.* Lokumer. Der anordnes vandclosetter.

Passus 2. Stald, fjos, grisehus. Ingen.

§§ 61, 62 og 63. Indhegning, rækverk og avvisere. Igatelinjerne opsættes havestakit.

§ 65. Skorstenspiper, antal, dimensioner. Ingen.

§ 66. Lodpiper, antal, dimensioner. 6 stk. 0,25 x 0,25

Leilighederne opvarmes ved særskilt varmeanlæg i hvert kjökken.

§ 67. Anbringere. Ingen.

§ 68. *Passus 2.* Fabrikpiper, tverrsnit, dimensioner, fundamentering. Ingen.

§ 71, *litr. b.* Opvarmningsapparater, kfr. § 90 og § 74, passus 1. Bestemmelserne iagttas

Litr. d 1. Bakerova og ligne., kfr. § 90. Ingen.

§ 72. Gasovne. Vanlig gaskokeapparater anbringes.

§ 73 Dampkjedler. Størrelse, hestekraft, kfr. § 90. Ingen.

§ 75. *Passus 2.* Trukne rokrør. I kjælder trækkes et rökrör, der isoleres med rabitz.

§ 76. *Passus 2.* Ildsfarlige anlæg belagt med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b. Ingen.

§ 78. Industrielle anlæg med beskrivelse, kfr. § 25, passus 2, litr. b. Ingen.

§ 84. Fyld i vægger og stubbeloft, kfr. § 25, passus 2, litr. b. Stubbelofter fyldes med lere.

§ 87. Isolation av jernkonstruktioner. Ved indpudsning.

Bevidnelse fra den ansvarshavende insendes senere vedlægges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med paabud i lov av 27de mai 1887 angaaende naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

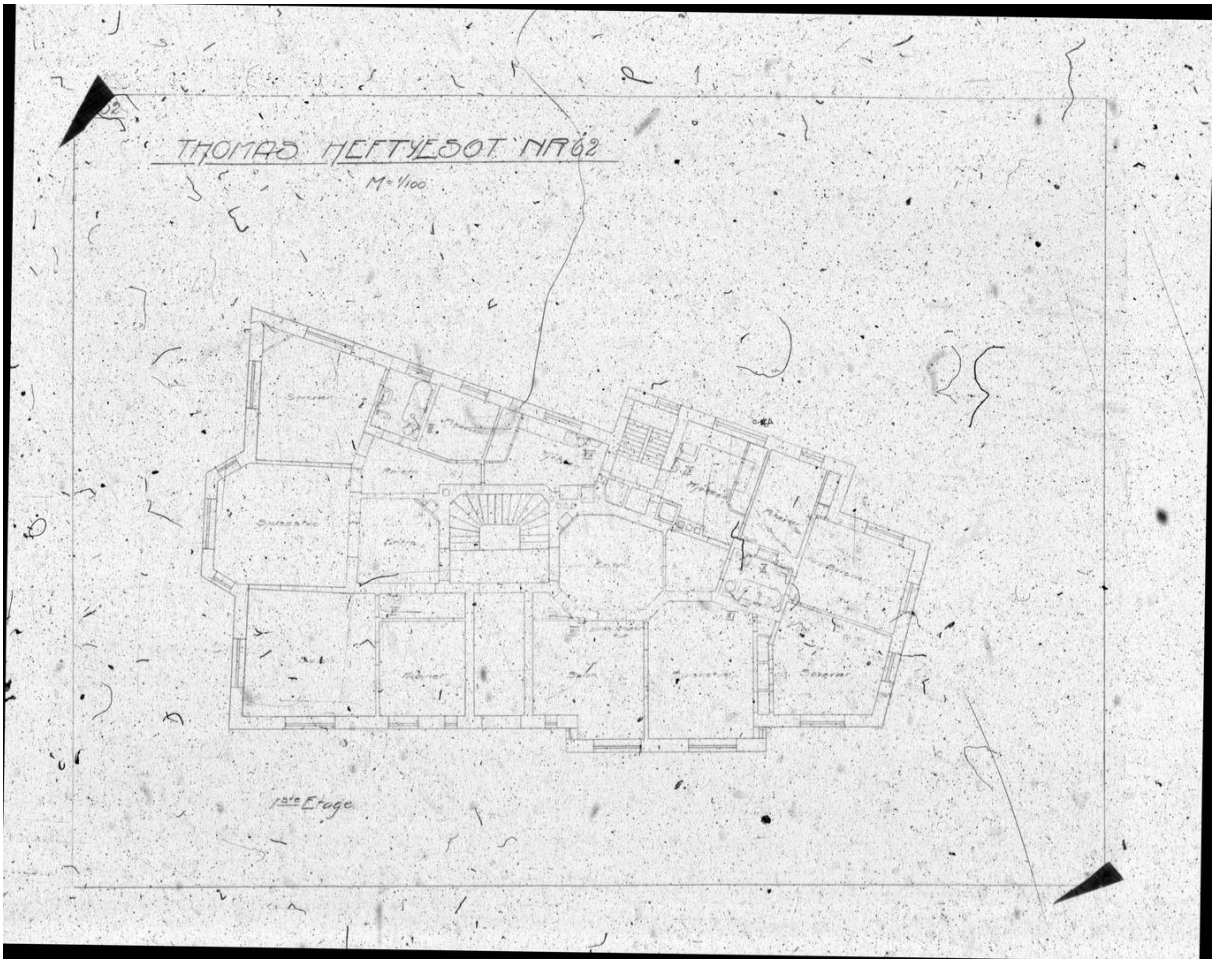
Kristiania den 12 Oktober 1914.

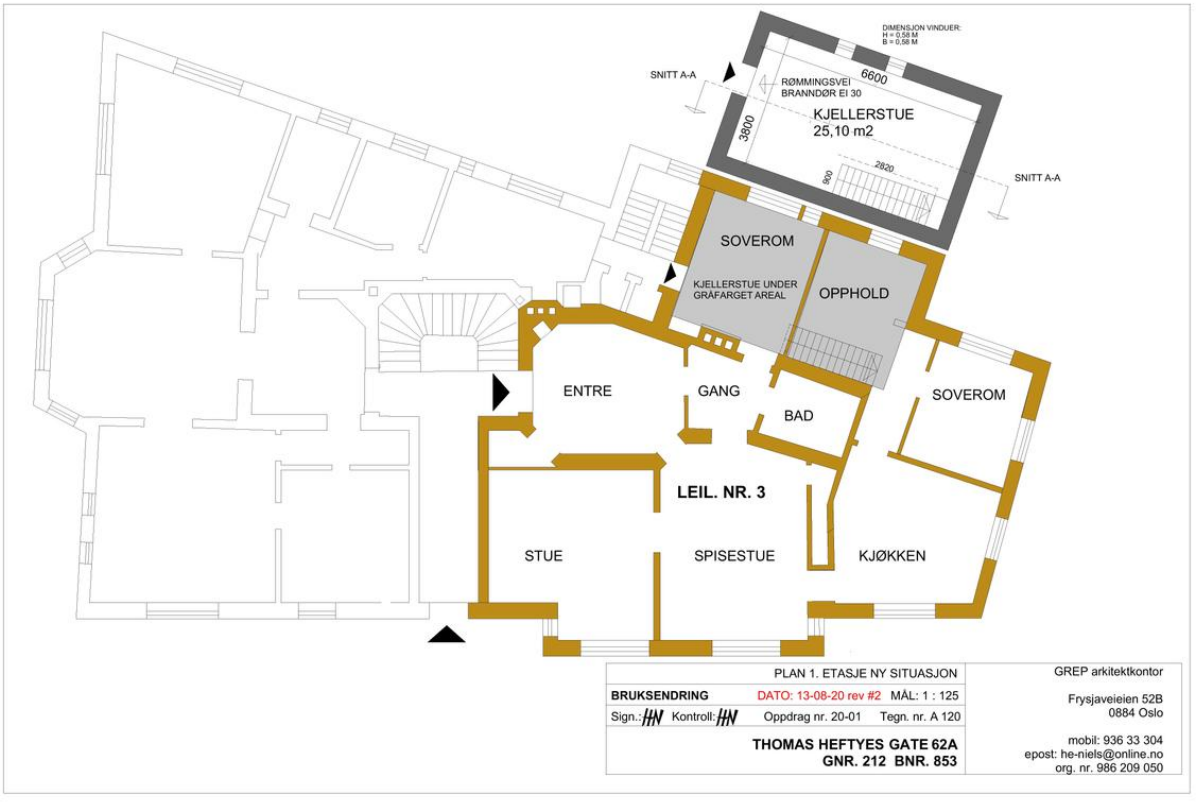
Eier: A/S Thomas Heftyes gate no. 60 Anmelder: Carl Haagensen

Adresse: Adresse: Odinsgate 21

Ansvarshavende:

Adresse:


THOMAS HEFTYESOT NR 62
M=1/100
1ste Etage



PLAN 1. ETASJE NY SITUASJON

BRUKSENDRING DATO: 13-08-20 rev #2 MÅL: 1 : 125

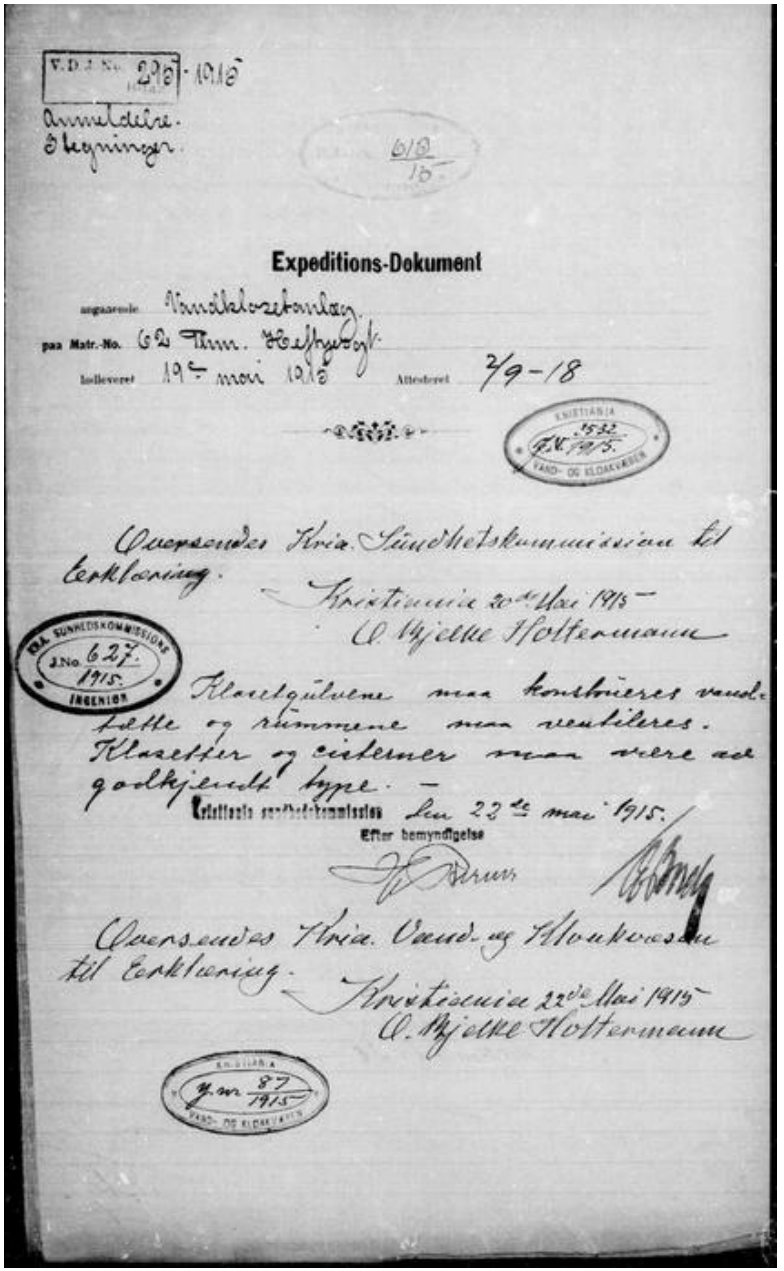
Sign.: HN Kontroll: HN Oppdrag nr. 20-01 Tegn. nr. A 120

THOMAS HEFTYES GATE 62A
GNR. 212 BNR. 853

GREP arkitektkontor

Frysjaveieien 52B
0884 Oslo

mobil: 936 33 304
epost: he-niels@online.no
org. nr. 986 209 050



V.D.I. No. 218 - 1915

Anmeldelse.
Tegninger.

6/2
15

Expeditions-Dokument

angaaende Sundhalvorsenlag.
paa Matr.-No. 62 Thm. Hasselgaard.
Indleveret 19 mai 1915 Attesteret 3/9-18

KRISTIANIA 1532 F.V. 1915. VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring.
Kristiania 20de Mai 1915
O. Hjelle Hoffenmann

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION No. 627. 1915. INGENIØR

Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte og rummene maa ventileres.
Klosetter og cisterner maa være av godkjendt type. —

Kristiania sundhedskommission den 22 de mai 1915.
Efter bemyndigelse

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.
Kristiania 22de Mai 1915
O. Hjelle Hoffenmann

KRISTIANIA Ym 87 1915 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
THOMAS HEFTYESGATE 62 AS, Kongehellegata 3, 0569 OSLO

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.01.2023
Bjørnar Sollie Pedersen	202112753 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 62 A-B	Eiendom:	212/853
Tiltakshaver:	THOMAS HEFTYESGATE 62 AS	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 62A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 13.01.2023.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] *20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning soverom på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Thv. Hafbyesgt. 62		69/3647

Bygg. eier

Advokat Jørgen Sundberg
Kongensgt. 15

OSLO 1

Ansvarshavende

Tømrermester Hans Gorstad
Frognerveien 28

Oslo 2

HG/AMB
Dato
21. august 1970.

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

Forbehold:

Nødutgang mot loft må merkes forskriftmessig.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Kopi til:
THOMAS HEFTYESGATE 62 AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.12.2022
	202200496 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 62 A-B	Eiendom:	212/853/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS HEFTYESGATE 62 AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 62 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av rist i mur under glasstak mot vest, mottatt 29.11.2022.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Frysjaveien 52 B
0884 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2023
Henning Nielsen	202011068 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 62A
Tiltakshaver: Jane Cathrine Fredriksen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/853/0/0
Søker: GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Thomas Heftyes gate 62 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av felles oppholdsrom til kjellerstue, mottatt 14.07.2023.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011068			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	A 120	13.08.2020	5/2
Snitt A-A	A 130	13.08.2020	5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Jane Cathrine Fredriksen, Thomas Heftyes gate 62 A, 0267 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2022
Kristoffer Kransberg-Pettersen	202215529 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Elverud Skålnes	

Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 62	Eiendom:	212/853/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS HEFTYESGATE 62 AS	Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 08.12.2022.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
THOMAS HEFTYESGATE 62 AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Byggmester Christian Weltz AS
Melumveien 3
0751 OSLO

Dato: 13 AUG. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200306844-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531.0

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 62B	Eiendom:	212/853
Tiltakshaver:	Hanne Mørk og John Stanghelle	Adresse:	Thomas Heftyes gate 62, 0267 OSLO
Søker:	Byggmester Christian Weltz AS	Adresse:	Melumveien 3, 0751 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
seksjonsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

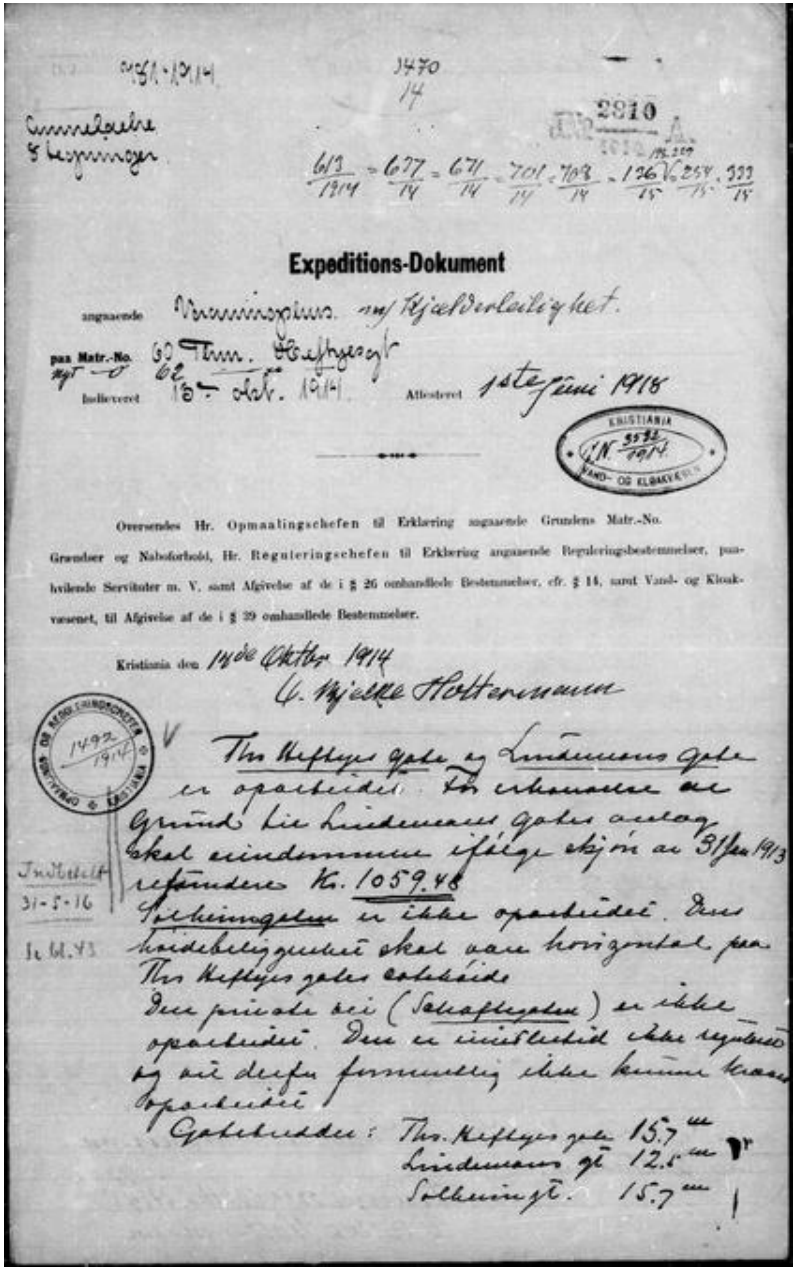
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



1470
14

2910

Anmeldelse
& Legitimasjon

613/1914 - 627/14 - 671/14 - 701/14 - 708/14 - 126/15 - 258/15 - 333/15

Expeditions-Dokument

angaaende Matrikulplan. ang. Kjælderleilighet.

paa Matr.-No. 60 Thv. Hoffgaards
nyt — 62
hollæggeret 18 Oktober 1914. Attesteret 1ste Juni 1918

KRISTIANIA
C.N. 5532 1914
RAND- OG KLOAKVÆSENET

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 14de Oktober 1914
C. Bjelke Holtermann

1492/1914

Thv Hoffgaards gate og Lindemans gate er oparbeidet. For erhvervelse av Grund til Lindemans gates anlæg skal erindres ifølge skjøte av 31/jan 1913 refunderes Kr. 1059.48

Solheimsgaten er ikke opparbeidet. Dens hoidebeliggenhet skal være horisontal paa Thv Hoffgaards gates sokkelside

Den private vei (Solheimsgaten) er ikke opparbeidet. Den er imidlertid ikke regulert og ved dennes fremmelse ikke kommer kravet opparbeidet

Gatebredder: Thv. Hoffgaards gate 15.7 m
Lindemans gt 12.5 m
Solheimsgt. 15.7 m

Jn Holtet
31-5-16
Jr 61.43

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
THOMAS HEFTYES GATE 62A

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508073
1241

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 853

Vi viser til bestilling av 20250320 for THOMAS HEFTYES GATE 62A.

GNR. 212 BNR. 853

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1915.

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

824 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

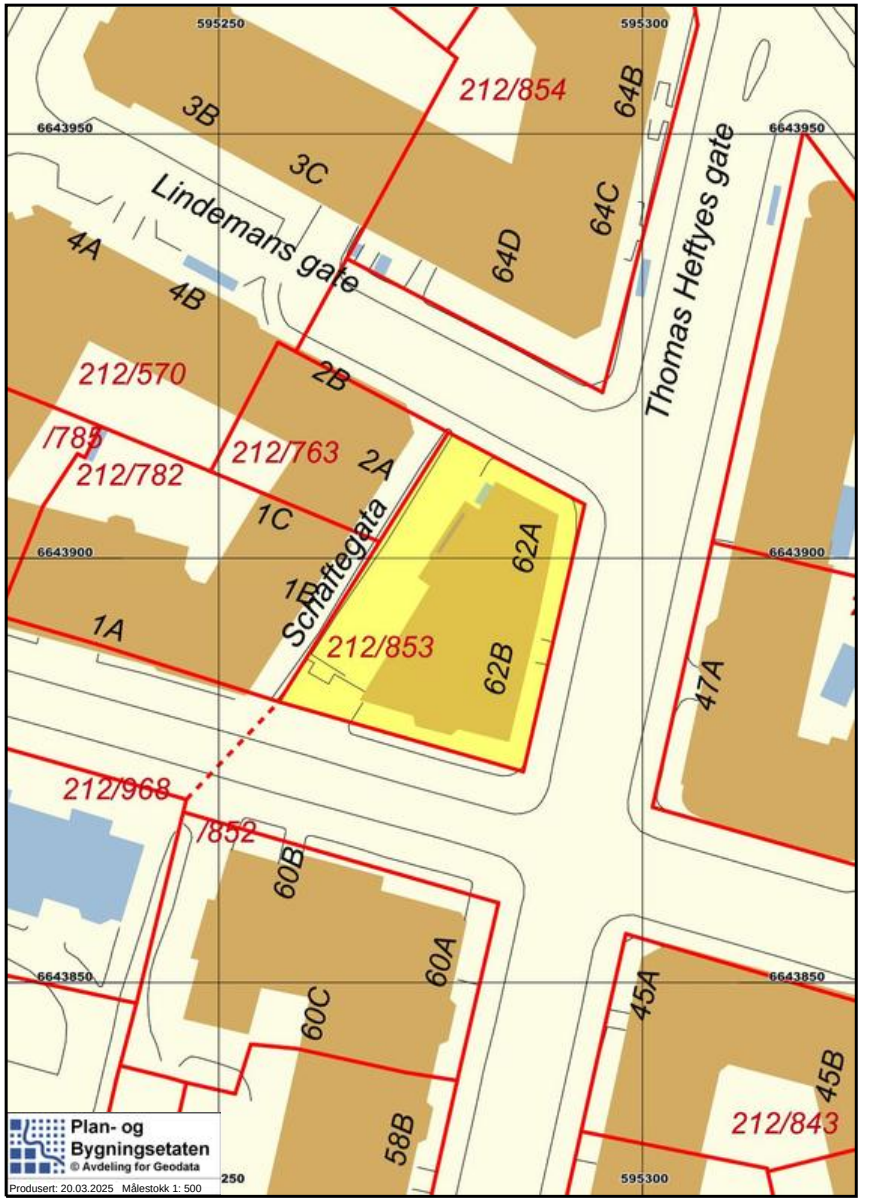
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

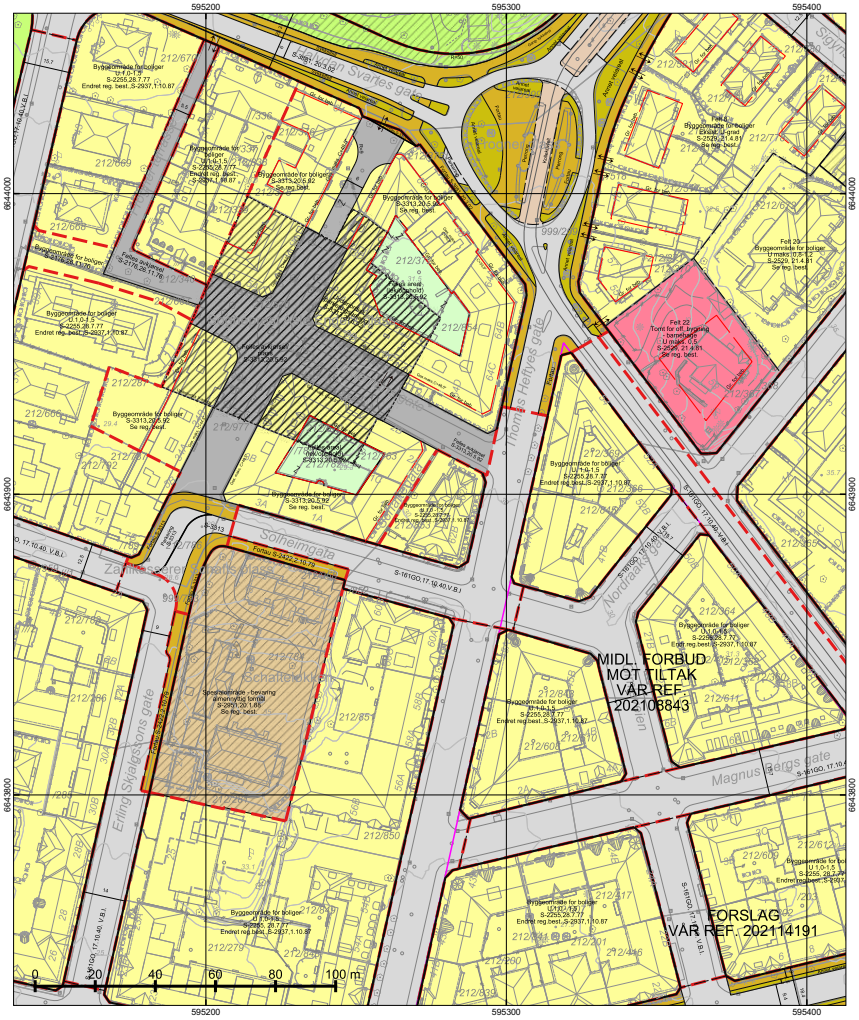
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 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
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

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

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139993/ 86508073
Deres ref.: 198149
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 62A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/853

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

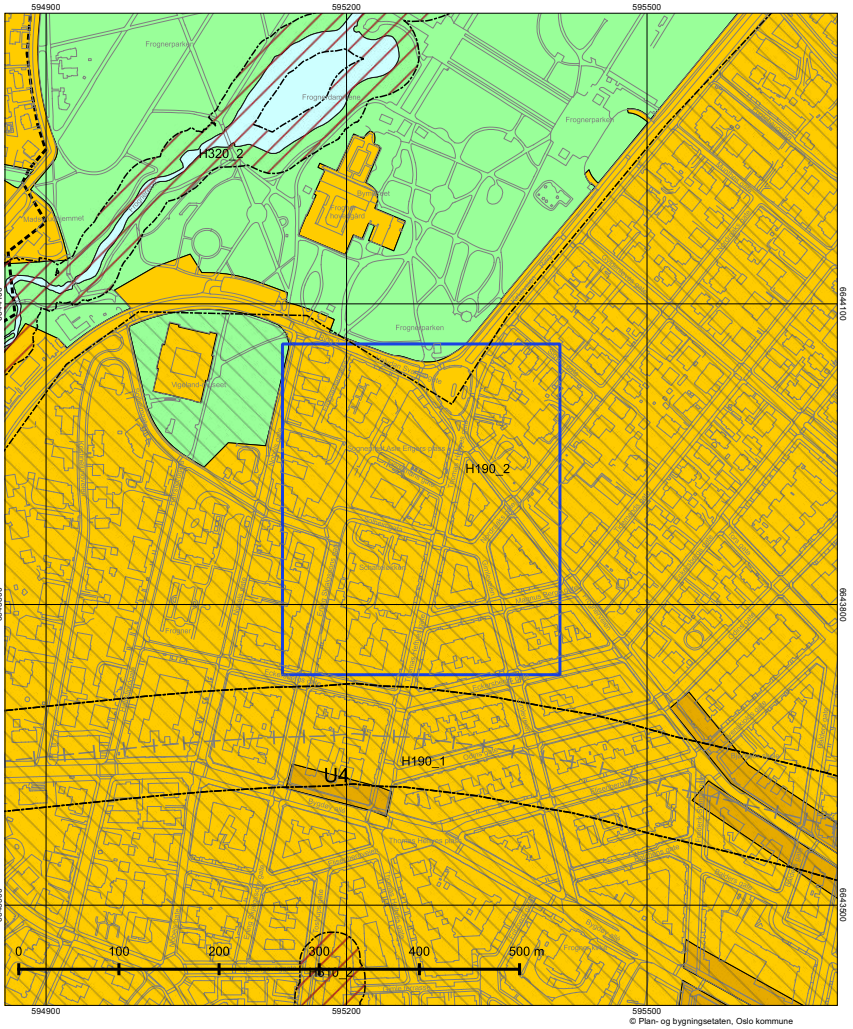
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139993/ 86508073
Deres ref.: 198149
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 62A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/853

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139993/86508073
Deres ref.: 198149

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thomas Heftyes gate 62A 0267 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 853 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no