NORDVIK

Thomas Heftyes gate 64C

2 soverom | 77 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 64C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Særdeles delikat og innbydende 3-roms rett ved Frognerparken - Balkong - Peis - Mulighet for p-plass - Oppusset i 2023

Prisantydning	**9 490 000,-**
Omkostninger	**9 341,-**
Totalpris	**9 654 373,-**
Fellesgjeld	**155 032,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 127,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Thomas Heftyes gate 64C - En særdeles delikat og innbydende 3-roms beliggende i et veletablert og ettertraktet aksjelag på beste Frogner. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2023 og fremstår moderne og innbydende med lekre, klassiske detaljer. Leiligheten har balkong og mulighet for videreleie av garasjeplass. Her bor du med umiddelbar nærhet til spennende restauranter, hyggelige vinbarer og lokale kaféer, samtidig som både Frognerparken og Bogstadveien kun et steinkast unna.

Høydepunkter:

- Svært delikat oppusset i 2023
- Balkong
- To soverom
- Lekkert, separat kjøkken
- Vinduer og balkongdør fra 2019
- Rosetter og peis
- Fiskebensparkett
- Velholdt og ettertraktet aksjelag
- Mulighet videreleie av garasjeplass med el-billader

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Thomas Heftyes gate 64 C



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


TROEST










TROEST










TROES








Nordpeis






















98
99
100
101





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0071/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Selma Bergstad Hellum
Oscar Torgersen

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)
155 032,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 645 032,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 681,- (Eierskiftegebyr kjøper)
3 830,- (Notering av pant)
3 830,- (Notering av urådighet)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 341,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 841,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 654 373,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 663 873,- (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
1929

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, bad, to soverom, stue, spisestue, og kjøkken.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern loftsbod (gulvflaten er ca 8 kvm).
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 5 kvm og loftsbod på ca 4 kvm (gulvflaten er ca 8 kvm).

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, stue, spisestue, og kjøkken.
Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 5 kvm og loftsbod på ca 4 kvm (gulvflaten er ca 8 kvm).

Standard
Entré:
Romslig entré med mye skapplass. Det er inngangsdør med kodelås og digitalt calling anlegg.

Kjøkken:
Særdeles innbydende, separat kjøkken med Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 og 2019 med nye fronter fra 2023. Granitt benkeplate, kullfilter vifte, flushlimt kum, integrert komfyr, gass platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke montert komfyrvakt og waterguard.

Bad:
Delikat flislagt baderom pusset opp i 2006 og modernisert i 2023. Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights. Gulv er flislagt med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Baderom med wc, «skål» servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Soverom:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med innebygde skap langs hele langsiden av rommet. Soverom to er perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Innvendig overflater:
Gulvflater: Eik 1 stav parkettgulv lagt i fiskebenmønster i alle rom fra 2023.
Veggflater: Glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: Malte flater
Takhøyde i stue- 2,7 meter.
Downlights på kjøkken og bad.
Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører. Skyvedør med glass mellom stue og spisestue fra byggeår.

Teknisk installasjoner:
Det er kobberrør på kjøkken med stoppekraner samt vannmåler.
Det er plast rør/rør i rør på bad- samlstokk med stoppekraner plassert over himling med adkomst via luke, vannmåler montert.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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:
- Utvendig dører:
Ytterdører fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

- Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Sluk, membran og tettesjikt (Bad):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Ventilasjon (Bad):
Rommet har kun naturlig ventilasjon

-Overflater og innredning (Kjøkken):
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder

- Avtrekk (Kjøkken):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilleggende konstruksjoner våtrom (Bad):
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Parkering
Selger leier i dag parkeringsplass med elbil-lader (nr. 99) i parkeringsanlegg i Lindemans gate 3-6. Garasjeanlegget har adkomst via fjernstyrt port (vegg i vegg med bygget). Leie utgjør kr. 2 320,- per måned. Strømforbruk ved lading betales i tillegg. Det er mulig for ny eier å videreføre leieforholdet, etter nærmere avtale.

Ellers er det 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MM Bygg AS etter oppdrag fra tidligere eier i 2023. Nye fliser. Flis på flis. Nytt baderomsmøbel, blandebatteri, vask og dusj. Iflg. salgsoppgave, er også våtrom renovert i 2006 av Moderne byggfornyelse AS.

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

Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne byggfornyelse AS (2006).

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (fra tidligere eier) MM Bygg AS etter oppdrag fra tidligere eier i 2023. Nye fliser. Flis på flis. Nytt baderomsmøbel, blandebatteri, vask og dusj.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Tidligere eier 2023) TH Elektro AS/Kjelsås elektro AS Nytt bryterpanel på bad, nye stikkontakter, trukket nye ledninger langs gulvlist, downlights på kjøkken, downlights bad, montert taklampe.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (tidligere eier) Rørleggeren Oslo AS Montert ny vannmåler på inntak til bygården i regi av styret, juni 2023.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Bygget kan oppleves som lytt mellom etasjene grunnet konstruksjon og byggalder.

Bygningssakkyndig
Thorvald C. Wahl

Byggemåte
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget. Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Leiligheten har vinduer med 2 lags isolerglass fra 2019. det er også malt hovedytterdør og maltdør til baktrapp- begge ytterdører er fra byggeår.

Balkong med utgang fra stue er på 2 kvm, med 2 fløyet balkongdør og med 2 lags glass fra 2019.
Rekkverkshøyde er 1 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og gasskomfyr medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellampe i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Eier må ha bodd i boligen minst ett av de siste to årene for å kunne leie ut hele seksjonen. Korttidsutleie er begrenset til maks 30 dager per år. Eventuelle leietakere skal benytte hovedinngang; bruk av baktrapp/bakdør er ikke tillatt som hovedadkomst.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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
Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde, varmekabler på bad og peisovn i spisestue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2025 på ca. 4 994 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Alle leiligheter er utstyrt med Techem-sensorer for individuell kostnadsfordeling. Det innbetales akonto via felleskostnader, med årlig avregning gjennom OBF.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 127,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, á konto oppvarming, felles forsikring, lønn og honorarer, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- à konto brensel kr. 585,-
- Avdrag IN-lån kr. 189,-
- Kabel-TV og bredbånd kr. 239,-
- Felleskostnader kr. 2 892,-
- Avdrag IN-lån kr. 538,-
- Renter IN-lån kr. 454,-
- Renter IN-lån kr. 230,-

Alle leiligheter er utstyrt med Techem-sensorer for individuell kostnadsfordeling. Det innbetales akonto via felleskostnader, med årlig avregning gjennom OBF.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5 127,- per mnd.
- Parkeringsleie av p-plass i Lindemans gate 3-6 kr. 2 320,- per mnd.

Strømkostnader kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 083 978,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 335 910,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har fra januar 2024 inngått en femårig fellesavtale med GlobalConnect. Avtalen gir tilgang til bredbånd (1000 Mbps) til kr. 239,- per måned, som betales via felleskostnader. TV-pakker kan bestilles direkte fra GlobalConnect og faktureres den enkelte seksjonseier.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligselskapet består av 40 boligseksjoner.
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 589 085. Boligselskapet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 212/854.

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

Vaktmester og renhold:
Boligselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.
Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Innkommende saker på årsmøtet (sak 5 - utskiftning av baktrappedørene):
Sameiet vurderer utskiftning av baktrappedørene da dagens dører er slitte og ikke tilfredsstiller dagens

brannsikkerhetskrav. Styret er gitt mandat til å innhente tilbud og vurdere aktuelle løsninger. Arbeidet planlegges i hovedsak finansiert gjennom sameiets oppsparte midler, eventuelt med kapitalinnkrevning.
Styrets arbeid (utdrag fra årsberetningen):
Styret har siden forrige generalforsamling avholdt flere styremøter og fulgt opp løpende drift og vedlikehold i sameiet. Det er blant annet gjennomført vår- og høstdugnad samt mindre oppgraderinger av uteområder. Styret har også håndtert ulike tekniske forhold i bygget, herunder dører/låser, fjernvarme og oppfølging av bredbåndstjenester fra GlobalConnect. I tillegg vurderes tiltak for å styrke brannsikkerheten i bygget.

Rehabilitering og større vedlikehold (utrdrag fra årsberetningen)

Gjennomførte tiltak siden forrige årsrapport:
- Installasjon av felles grill i bakgården (2024)
- Utskifting av dørpumpebrytere til kontaktløse sensorer samt mer brukervennlige auto-modusknapper ved inngangsdører
- Reparasjon av skade på vegg i portrom (2025)
- Tidligere gjennomførte tiltak:
- Installasjon av vannmåler (2023)
- Oppgradering av fiberinfrastruktur fra GlobalConnect med ny tilkobling til hver enhet (2023–2024)
- Utskifting av Techem-sensorer for radiator og varmtvann med system for kontinuerlig måleravlesning (2024)
-Utbedring av deler av fjernvarmeanlegget i kjeller (2024)
- Fasadeoppussing mot bakgård, rehabilitering av balkonger og fornyelse av tak mot gårdssiden (2010)
- Renovering av balkonger mot gatesiden, inkludert nye balkonger i 2. etasje (2013)
- De fleste vinduer og balkongdører mot gate er skiftet ut. Ansvar for utskifting ligger hos den enkelte seksjonseier
- Tilknytning til kommunalt fjernvarmeanlegg (2011)
- Oppgradering av alle hovedoppganger (2016–2017)
- Installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg (2018)
- Utskifting av hovedavløpsledning og hovedvannledning til offentlig tilkobling (2019)
- Fasadeoppussing mot gate (2021)
- Nytt yttertak mot gatesiden med zinkplater (2021)
- Nye ytterdører til hovedinnganger med universell utforming og historisk tilpasset design
- Oppussing av baktrapper
- Utbedring av fasade mot bakgård, inkludert reparasjon av murskader og balkonger
- Mindre oppussing av hovedoppganger (2023)

Tiltak under vurdering:
- Eventuell utskifting av loftsdører, enkelte branndører på loft samt dører fra kjøkken til baktrapp
- Mulig utskifting av entrédører til leilighetene for bedre brann- og lydisolasjon (krever vedtak i generalforsamling)
- Vurdering av kortlås-/adgangssystem i kjeller og på loft

Informasjon fra styret 06.03.2026:
Hele callinganlegget i aksjelaget byttes ut i løpet av de neste to månendene. Videre opplyses det at felleskostnadene justeres årlig i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI).

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Bare fysiske personer kan være aksjeeiere.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 155 032,-pr. 27.02.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138
Saldo per 27.02.2026: 1 876 852
Andel av saldo: 102 980
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.07.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 27.02.2026: 1 905 855
Andel av saldo: 52 052
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2040)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 274,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr. 110 769,-.
For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 46 553,-.

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en til to ganger i året. Alle har plikt til å stille.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets tillatelse. Det er ikke lov å lufte dyr i gårdsrom eller på eiendommens plener.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79420861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 453 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Thomas Heftyes gate 64B ligger meget attraktivt til på Frogner, et av Oslos mest ettertraktede og klassiske boligområder. Her bor du i en stille og sjarmerende gate, samtidig som du har et rikt utvalg av servicetilbud, kultur og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Området preges av vakker bygårdsbebyggelse, grønne lunger og hyggelige nabolagskafeer. I umiddelbar nærhet finner du populære handlegater som Bygdøy allé og Frognerveien, med alt fra dagligvareforretninger og spesialbutikker til restauranter, bakerier og kaféer. Det er også kort vei til Solli plass og Skillebekk, som byr på både uteliv og kulturtilbud.

For rekreasjon og friluftsliv er Frognerparken kun en kort spasertur unna, med store grøntområder, lekeplasser, idrettsanlegg og de ikoniske skulpturene i Vigelandsparken. I tillegg er det gangavstand til populære turområder langs Frognerkilen og ut mot Bygdøy, med flotte bademuligheter, båtliv og turstier ved sjøen.

Her får du en beliggenhet som kombinerer rolige, klassiske omgivelser med nærhet til parker, sjøen, byens beste shopping og enkel tilgang til kollektivtransport - et perfekt sted å bo for både familier og urbane beboere.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikkelinjer fra Frogner plass som raskt tar deg til sentrum, Majorstuen og videre til andre bydeler. I tillegg går det busser fra Frogner plass, og Nationaltheatret stasjon ligger innen kort sykkel- eller gangavstand, med tilgang til både tog, T-bane og flytoget.

Det finnes et godt utvalg av skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Uranienborg skole og flere private og kommunale barnehager i gangavstand.

Bebyggelse
Klassisk boliggård fra slutten av 1920-tallet oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Hjørnegård med fire oppganger. Veletablert boområde, hovedsakelig bestående av fasjonabel kvartalsbebyggelse og bygårder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våninghus (tidligere adresse Frognerveien 56) datert 30.01.1930 og for varme-og sanitæranlegg datert 30.011930. 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 for:
- Installasjon av brannanlegg i bygget datert 21.08.2018.
- Rehabilitering av 40 våtrom datert 29.04.2011.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- I henhold til originale byggetegninger var det opprinnelig to separate rom betegnet som «gard.» (garderobe) og «anretning», som i dag er slått sammen til entré med ytterdør. Byggetegningene viser også opprinnelig utgang fra rommet betegnet som «hall», som i dag benyttes som spisestue.

- De byggemeldte tegningene fra 1927 er felles for plan 2.-5. etasje. Tegningene viser blant annet en dør fra stue til et soverom med balkong. Dette samsvarer ikke med dagens planløsning for denne leiligheten. Videre fremstår rommet betegnet som «garderobe» større på byggetegningene enn i dagens løsning.

- I henhold til byggetegningene var det opprinnelig to innganger til bad/wc. I dagens planløsning er inngangen fra soverom lukket, og bad/wc har nå kun adkomst fra spisestuen. Disse endringene innebærer ikke bruksendring av rommene.

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 bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-3313, vedtaksdato 20.05.1992. Deler av eiendommen er videre regulert til felles lekeareal, felles avkjørsel og felles underjordisk anlegg. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommens grenser går ut i Thomas Heftyes gate som er regulert til fortau med gjeldende reguleringsplan S-3881.

Iht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenforhensynssonen H190_2 - andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler innenfor støysonene veg rød sone, bane gul sone og veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Videre er eiendommen underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salsgoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Pågående byggesaker i området:

Thomas Heftyes gate 60 A - Bruksendring fra næringslokale til bolig
Saksnummer: 202314659 - Byggesak
Mottatt sak: 03.10.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/12016
Meglers kommentar: Tiltaket omfatter bruksendring av et næringslokale i 1. etasje til en selvstendig boenhet på 69,5 kvm.

Erling Skjalgssons gate 25 - Riving av eldrehjem - Frognerhjemmet
Saksnummer: 202459697 - Byggesak
Mottatt sak: 06.09.2024, avsluttet 04.12.2025
Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det foreligger ferdigattest for riving av tidligere eldrehjem (Frognerhjemmet) på eiendommen, godkjent av Plan- og bygningsetaten 17.06.2025.

Erling Skjalgssons gate 25 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202310194 - Byggesak
Mottatt sak: 30.06.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter en eiendom i bydel Frogner. Frognerhjemmet skal rives, og i dets sted skal det oppføres en boligbygning med til sammen 19 leiligheter og fellesareal. I tillegg skal det etableres et townhouse/byvilla i to etasjer, delvis bygget inn i terreng ved foten av kollen mot Schafteløkken. Det skal også opparbeides nye utomhusarealer. Prosjektet omfatter samlet et bygningsvolum på 6244 m2 BRA. Av samlet bygningsvolum utgjør boligandelen 3862 kvm . Se prosjektbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse.

Pågående plansaker i området:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.09.2021
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Plan- og bygningsetaten vedtok midlertidig forbud mot tiltak 09.08.2021.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/854:
02.09.1916 - Dokumentnr: 912618 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

03.05.1928 - Dokumentnr: 921035 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.11.1868 - Dokumentnr: 900063 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L.NR. 1 ASS.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 805,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 830,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres) kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 042,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 13. mars 2026

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Thomas Heftyes gate 64C

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
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
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

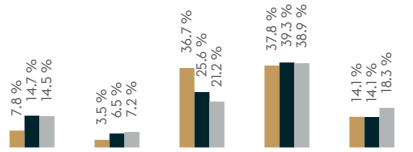
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	8 min
Barrys Colosseum	11 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thomas Heftyes gate 64 C, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 854
Aksjenummer 261-266

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2503 **Eiendomsverdi ref nr:** AL1206

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2019.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Leiligheten har malt hovedytterdør og maltdør til baktrapp- begge ytterdører er fra byggeår.

Balkong ut fra stue på 2 kvm med 2 fløyet balkongdør med 2 lags glass fra 2019.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv lagt i fiskebenmønster i alle rom fra 2023.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,7 meter.
Downlights på kjøkken og bad.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Bygningen har mursteinspipe.
Peisovn i spisestue.

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.
Skyvedør med glass mellom stue og spisestue fra byggeår.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom pusset opp i 2006 samt modernisert i 2023.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med wc, «skål» servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 og 2019 med nye fronter fra 2023, granitt benkeplate, kullfilter vifte, flushlimt kum, integrert komfyr, gass platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør på kjøkken med stoppekraner samt vannmåler.
Det er plast rør/rør i rør på bad- samlstokk med stoppekraner plassert over himling med adkomst via luke, vannmåler montert.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

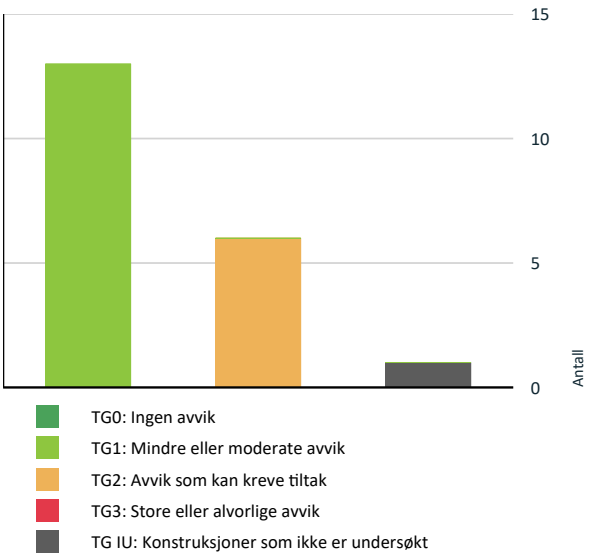
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2019.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og maltdør til baktrapp- begge ytterdører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/ utskifting av entredører bør påregnes.
Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue på 2 kvm med 2 fløyet balkongdør med 2 lags glass fra 2019.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv lagt i fiskebenmønster i alle rom fra 2023.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,7 meter.
Downlights på kjøkken og bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe.
Peisovn i spisestue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.
Skyvedør med glass mellom stue og spisestue fra byggeår.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom pusset opp i 2006 samt modernisert i 2023.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fall til sluk målt med laser.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



PVC sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med wc, «skål» servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
Det kan være at selskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

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

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

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 og 2019 med nye fronter fra 2023, granitt benkeplate, kullfilter vifte, flushlimt kum, integrert komfyr, gass platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjedeteksjon/waterguard må monteres, dette vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.
Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.
Det kan være at selskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kobberrør på kjøkken med stoppekraner samt vannmåler.
Det er plast rør/rør i rør på bad- samlstokk med stoppekraner plassert over himling med adkomst via luke, vannmåler montert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at selskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1929 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov/innvendig oppussing.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

    Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Sikringskap plassert i entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	77			77	2
Loft		4		4	
Etasje		5		5	
SUM	**77**	**9**			**2**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken		
Loft		Bod	
Etasje		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 5 m² og loftsbod på ca 4 m² (gulvflaten er ca 8 m²)

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderommet ble modernisert i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Oscar Lauritsen Torgersen ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	854		0	1456.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thomas Heftyes gate 64 C

Hjemmelshaver
Thomas Heftyesgate 64 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/Thomas Heftyesgate 64 AS	28	OBF	Selma Bergstad Hellum og Oscar Lauritsen Torgersen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
261-266	400	5 380	53 274	*31.12.2025*	155 748	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Frogner.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1929 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i fjerde etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AL1206

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oscar Lauritsen Torgersen	9578-5999-4-3892530	2026-03-02 19:15:22
Selma Bergstad Hellum	9578-5997-4-3398029	2026-03-02 19:06:33

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
2. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 64C, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Oscar Torgersen, Selma Bergstad Hellum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79420861
Forsikret i: Gjensidige forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MM Bygg AS etter oppdrag fra tidligere eier i 2023. Nye fliser. Flis på flis. Nytt baderomsmøbel, blandebatteri, vask og dusj. Iflg. salgsoppgave, er også våtrom renovert i 2006 av Moderne byggfornyelse AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne byggfornyelse AS (2006)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (fra tidligere eier) MM Bygg AS etter oppdrag fra tidligere eier i 2023. Nye fliser. Flis på flis. Nytt baderomsmøbel, blandebatteri, vask og dusj.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Tidligere eier 2023) TH Elektro AS/Kjelsås elektro AS Nytt bryterpanel på bad, nye stikkontakter, trukket nye ledninger langs gulvlist, downlights på kjøkken, downlights bad, montert taklampe

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (tidligere eier) Rørleggeren Oslo AS Montert ny vannmåler på inntak til bygården i regi av styret, juni 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave fra 2024 Totalt bruksareal 81 kvm

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygget kan oppleves som lytt mellom etasjene grunnet konstruksjon og byggalder

---

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: 13-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Selma Bergstad Hellum	**2026-03-02**	**Oscar Lauritsen Torgersen**	**2026-03-02**

Identifikasjon

Selma Bergstad Hellum

Identifikasjon

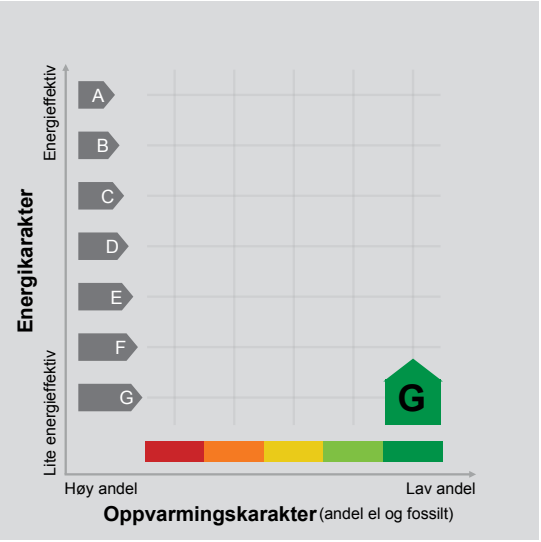
Oscar Lauritsen Torgersen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes gate 64C
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	854
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80506589
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	c466ba5a-082e-4ed7-b8ae-f6c40096f5dc
Dato	25.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Thomas Heftyesgate 64 AS		**Vår ref.:**	592/28	**Fødselsdato eier:**	22.10.1998
THOMAS HEFTYES GATE 64 C		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.03.1997
0267 OSLO		**Eiere:**	Selma Bergstad Hellum, Oscar Lauritsen Torgersen		
Organisasjonsnr:	921 589 085	**Aksje:**	261-266	**Aksjeboenhetsnr:**	25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 127**

Felleskostnader:	à konto brensel	585
	Avdrag IN-lån	189
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	2 892
	Avdrag IN-lån	538
	Renter IN-lån	454
	Renter IN-lån	230

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	155 031	Gjeld siste årsoppg.:	155 748
Klient ajourf. lån:	5 885 995,18	Klient gj. s. årsoppg.:	3 799 176

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138
Saldo per 27.02.2026: 1 876 852
Andel av saldo: 102 980
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.07.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 27.02.2026: 1 905 855
Andel av saldo: 52 052
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Martin Rustad Johansen
Adresse:	Thomas Heyes gate 64 A
Postnr/-sted:	0267 OSLO
E-post:	styrelederth64as@gmail.com
Webside:	Egen lukket Facebook-gruppe

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

Utestående saldo: **1**

Felleskostnader:	1	Restanse:	1
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	155 748	Andre inntekter:	2 004
Annen formue:	53 274	Utgifter:	9 217		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd	5 380		
Aksjenr:	261-266	Partialobligasjonsnr:	10	Aksjeboenhetsnr:	25

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929
Gårds/bruksnr:	212/854

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/28	**Fødselsdato eier:**	22.10.1998
THOMAS HEFTYES GATE 64 C	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.03.1997
0267 OSLO	**Eiere:**	Selma Bergstad Hellum, Oscar Lauritsen Torgersen		

Organisasjonsnr: 921 589 085

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1451.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79420861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929			SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 213

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 376

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1519,-

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/28	**Fødselsdato eier:**	22.10.1998
THOMAS HEFTYES GATE 64 C	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	04.03.1997
0267 OSLO	**Eiere:**	Selma Bergstad Hellum, Oscar Lauritsen Torgersen		

Organisasjonsnr: 921 589 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2437,-
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3921,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er 2108,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1731
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2460,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1 307,-

Annen informasjon:



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Thomas Heftyesgate 64 AS

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 05.08.2025, kl 15:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Thomas Heftyesgate 64 AS tirsdag 05.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 345 921 529 284 2

Passord: J9M66Wg7

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

tirsdag 05.08.2025, kl 15:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styremedlemmer for 1 år

Solveig Walmann har solgt sin andel.

Det skal velges ett styremedlem for ett år.

Styrets innstilling: Ørjan Tvenge innstilles som styremedlem for ett år.

2.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Siden Ørjan Tvenge innstilles som styremedlem, skal det velges ett varamedlem for ett år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS tirsdag 05.08.2025 kl. 15:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Reza Parseh valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styremedlemmer for 1 år

Solveig Walmann har solgt sin andel.

Det skal velges ett styremedlem for ett år.

Vedtak:
Ørjan Tvenge innstilles som styremedlem for ett år.

Vedtak:

Ørjan Tvenge ble valgt som styremedlem for ett år.

2.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Siden Ørjan Tvenge innstilles som styremedlem, skal det velges ett varamedlem for ett år.

Vedtak:
Vedtak:

Marthe Hesvik Norheim ble valgt som vara medlem for ett år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 15.20.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Reza Parseh
Styremedlem, Martin Rustad Johansen
Styremedlem, Ørjan Tvenge
Varamedlem, Vebjørn Lindhjem
Varamedlem, Marthe Hesvik Norheim

Protokoll ekstraordinært møte for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	07.08.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	07.08.2025
Protokollvitne	Reza Parseh (sign.)	07.08.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Thomas Heftyesgate 64 AS

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: mandag 15.12.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Thomas Heftyesgate 64 AS mandag 15.12.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 392 426 145 729 32

Passord: rz2B9BS3

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

mandag 15.12.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av styret

Styreleder Reza Parseh har solgt sin andel og har flyttet. Det skal derfor velges ny styreleder, samt styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styreleder:

Martin Rustad Johansen

Styremedlemmer:

Ørjan Tvenge
Vebjørn Lindhjem

Varamedlemmer:

Marthe Hesvik Norheim
Marius Odland

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS mandag 15.12.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ørjan Tvenge valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av styret

Styreleder Reza Parseh har solgt sin andel og har flyttet. Det skal derfor velges ny styreleder, samt styremedlemmer og varamedlemmer.

Vedtak:
Styreleder:

Martin Rustad Johansen

Styremedlemmer:

Ørjan Tvenge
Vebjørn Lindhjem

Varamedlemmer:

Marthe Hesvik Norheim
Marius Odland

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.10

Protokoll ekstraordinært møte for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.12.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.12.2025
Protokollvitne	Ørjan Tvenge (sign.)	01.01.2026

Thomas Heftyesgate 64 AS

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00

Sted: Schafteløkken Røde Sal

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00
Schafteløkken Røde Sal

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering fra styret

4.1 Grill

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

5. Forslag fra styret om Utskiftning av baktrappedørene

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

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

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

Forslag til vedtak: Reza Parseh (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 18.05.2025

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Årsmelding 2024 for Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret kan kontaktes på Epost: styrelederth64as@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.

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

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS har ingen ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

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

Nøkler, skilt

Hver enhet har ansvar for nøkler til sine inngangsdører og sin postkasse. Styret har ingen

oversikt over låser/nøkler for enhetene.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

Tlf. 09030

HMS - internkontroll

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

· Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr

· Brann- og eksplosjonsvernloven

· Forurensningsloven

· Arbeidsmiljøloven

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

Styret er per dags dato ikke kjent med at noe utstyr omhandlet av denne forskriften ikke

er i tilfredsstillende stand.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

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

Rehabilitering og større vedlikehold

Gjennomførte tiltak siden forrige årsrapport:

• Installasjon av felles grill i bakgården våren 2024

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

• Reparasjon av skade på veggen i portrommet våren 2025

Tidligere gjennomførte tiltak:

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

• Installasjon av vannmåler. Gjennomført sommer 2023.

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

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

• Noe av rørsystemet for fjernvarme i kjeller var originalt og i dårlig forfatning. Utbedring gjennomført 1. halvdel 2024. Styret har besluttet å utbedre varmeanlegget i kjeller ved D inngang.

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

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

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

vinduer/balkongdører. De fleste vinduer mot gårdsside er også skiftet ut.

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

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

• Det ble installert sentralt brannvarslingsanlegg i 2018.

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

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

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

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

• Baktrapper ble pusset opp samtidig med rehabiliteringen av gården.

• Utbedringer av fasade bakgård, bl.a. reperasjon av enkelte murskader og skade på balkonger, ble også gjenomført

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

Tiltak under vurdering:

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

Økonomi

Styret har godkjent budsjett for 2025 og besluttet å øke felleskostnadene med 4.0 pst (KPI) med virkning fra 1.1.2025. Boligselskapets økonomi anser styret som god. Oppgraderingene i perioden har så langt blitt utført godt innenfor budsjett. Ingen store utgifter er planlagt de nærmeste årene, og selskapet har en god økonomisk buffer for mindre utgifter.

19.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Sted:_____, dato:_____

Reza Parseh	Martin Rustad Johansen	Solveig Walmann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 11 - Disponible midler

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i Thomas Heftyes gate 64 AS er på kr 112 800 og består av 282 aksjer á kr 400. Aksjekapitalen er fordelt på eierne av boligene i selskapet og som gir aksjonærene leie- og borett i Thomas Heftyes gate 64, Oslo.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Andre innskudd

Leieboerinnskuddet er ikke sikret med pant.

Note 18 - Eiendeler

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

Note 19 - Bygninger

Boligselskapet ble stiftet 16.12.1929. Bygningene og tomter ble anskaffet i 1929 og har en opprinnelig kostpris på kr 1 139 932. Bygget avskrives lineært med 1 % per år med virkning fra regnskapsåret 2023.

Resultat og balanse med noter for Thomas Heftyesgate 64 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thomas Heftyesgate 64 AS

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Thomas Heftyesgate 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

Steinar Arild Loven

bankID

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

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

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Reza Parseh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

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

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

4. Orientering fra styret

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

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

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

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

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

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

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

Styret kommer med mer informasjon når det er innhentet tilbud.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER FOR THOMAS HEFTYESGATE 64 AS

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

Vedtatt i generalforsamling 5. juni 2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

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

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

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

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

9 Forholdet til lovgivningen

9.1 Aksjeloven og borettslagsloven

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

Husorden- og trivselsregler for Thomas Heftyesgate 64 AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg skal loftsbod og kjellerbod merkes med eierens etternavn.

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

Nøkkel til egen inngangsdør og boder besørges på egen hånd.

5. Renhold og søppel

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

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

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

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

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

6. Ro i gården

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

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

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

7. Våtrom

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

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

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

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

8. Oppussing

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

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

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

Utvendige malingkoder og vindusspesifikasjoner får du ved henvendelse til styret.

10. Balkonger

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

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

12. Brannsikkerhet

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

Brannslokkingsapparat står i hver oppgang og ved hver loftsdør.

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
THOMAS HEFTYES GATE 64C

Dato: 26.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527577
9020158

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 854

Vi viser til bestilling av 20260226 for THOMAS HEFTYES GATE 64C.

GNR. 212 BNR. 854

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.1889.

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

1453 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

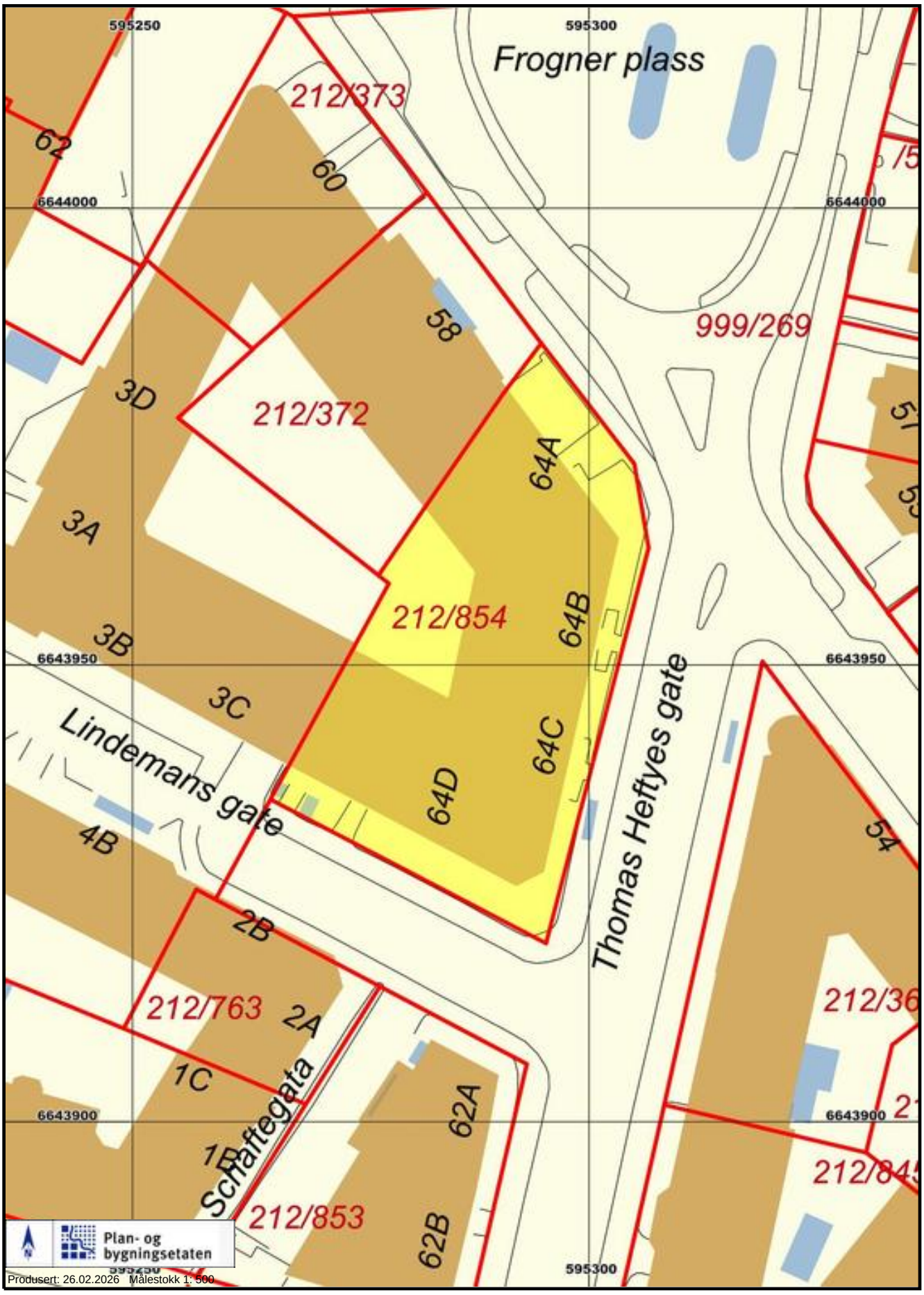
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

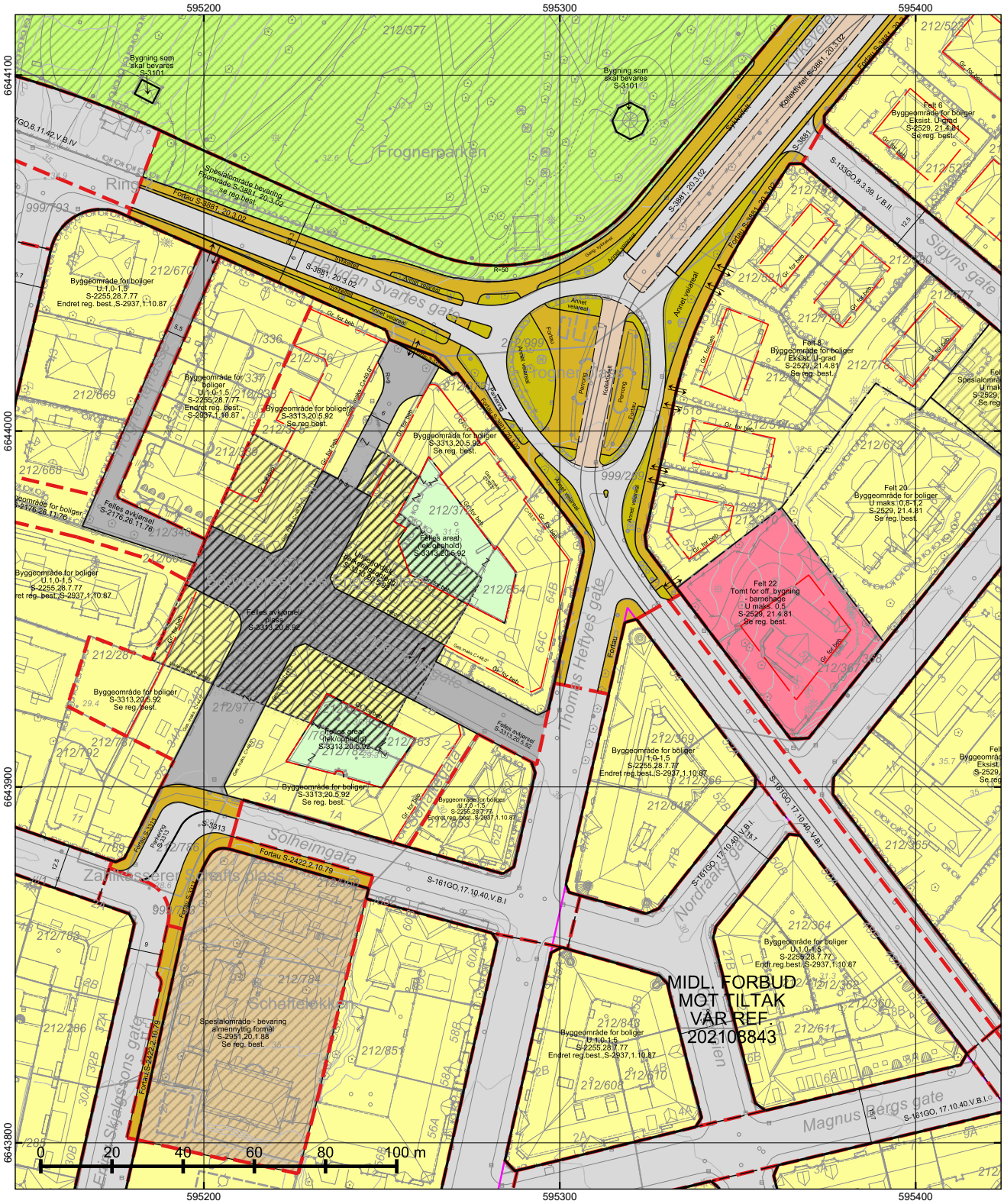
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


595250
595300
Frogner plass
212/373
62
60
6644000
6644000
58
999/269
212/372
3D
64A
3A
212/854
64B
3B
6643950
6643950
3C
Lindemans gate
64C
64D
Thomas Heftyes gate
4B
54
2B
212/763
2A
1C
6643900
6643900
62A
1B
Schaffegata
212/853
62B
595300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

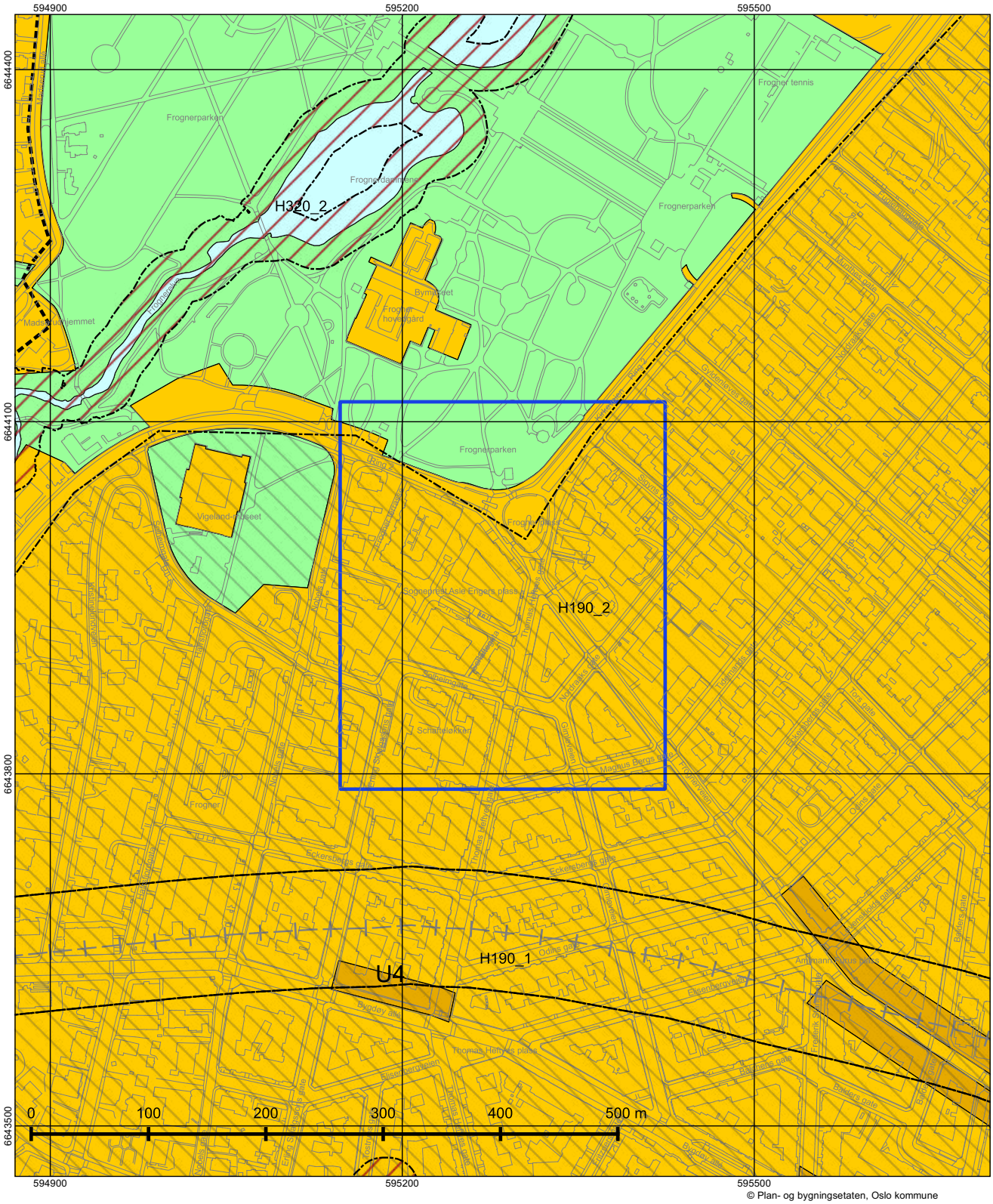
PlottID/Best.nr: 153744/ 86527577
Deres ref.:
Adresse: Thomas Heftyes gate 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/854

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153744/86527577
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3313

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

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3881

Ring 2 Kirkeveien fra Frogner plass til Middelthuns gate Omreguleres fra offentllig trafikkområde: vei, fortau m.m til: -off.trafikkomr.: kjørevei, parkering, fortau, holdepl., perrong, annet veiar.,kollekt.felt, sykkelfl. -Spes.omr.bev. Friomr

Vedtaksdato: 20.03.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911743
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199911743

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEVEIEN FRA FROGNERPLASS TIL MIDDELTHUNS GATE

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense merket IEP-00001, datert 07.03.2000.

§ 2. Området reguleres til:
- offentlige trafikkområde: kjørevei, parkering, fortau, holdeplass, perrong, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt
- spesialområde: bevaring (friområde)

§ 3. PLANKRAV
Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, rundskriv T-8/79, T-1/86 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv, skal følges.

Langs Ring 2 skal det for boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at støynivået kommer ned mot 30dBA.

For soverom som utsettes for maksimalt lydnivå fra trikk på 50dBA eller høyere, skal det gis tilbud om støybeskyttelsestiltak slik at lydnivået kommer ned mot 45dBA.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra Ring 2, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. UTFORMING
Detaljløsningene anses ikke tilstrekkelig belyst i reguleringsplanen. Det må derfor innsendes byggesøknad.

Grøntområdene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 5. BEVARINGSBESTEMMELSER
For spesialområdet, bevaring (friområde), gjelder § 3 og § 6 i reguleringsbestemmelsene for Frognerparken, jfr. S-3101 av 28.6.1989.

S-3101

§3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke settes i verk inngrep som kan endre parkens art eller karakter, eller på annen måte virke ødeleggende på de kulturhistoriske verdier som knytter seg til Frogner Hovedgårds park

§6 Alt arbeid som medfører endringer:
- A på eksisterende bygninger, anlegg, minnesmerker og skulpturer, skal forelegges Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse.
- B av vegetasjon slik som felling eller nyplanting av hekker, alleer og tregrupper skal av Park- og idrettsvesenet i samsvar med retningslinjer gitt i parkplan.

Avmuddelen
9 Tegninger

60 1081/1927 OSLO V 1

Thm. Heftyesgt. 64

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 56 Frognersæteren

Innlevert 5 oktober 1927 Attestert 31/1-30

Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6 oktb. 1927

10 Rkm 2 anv.s.ekr.avgiftsmerket.

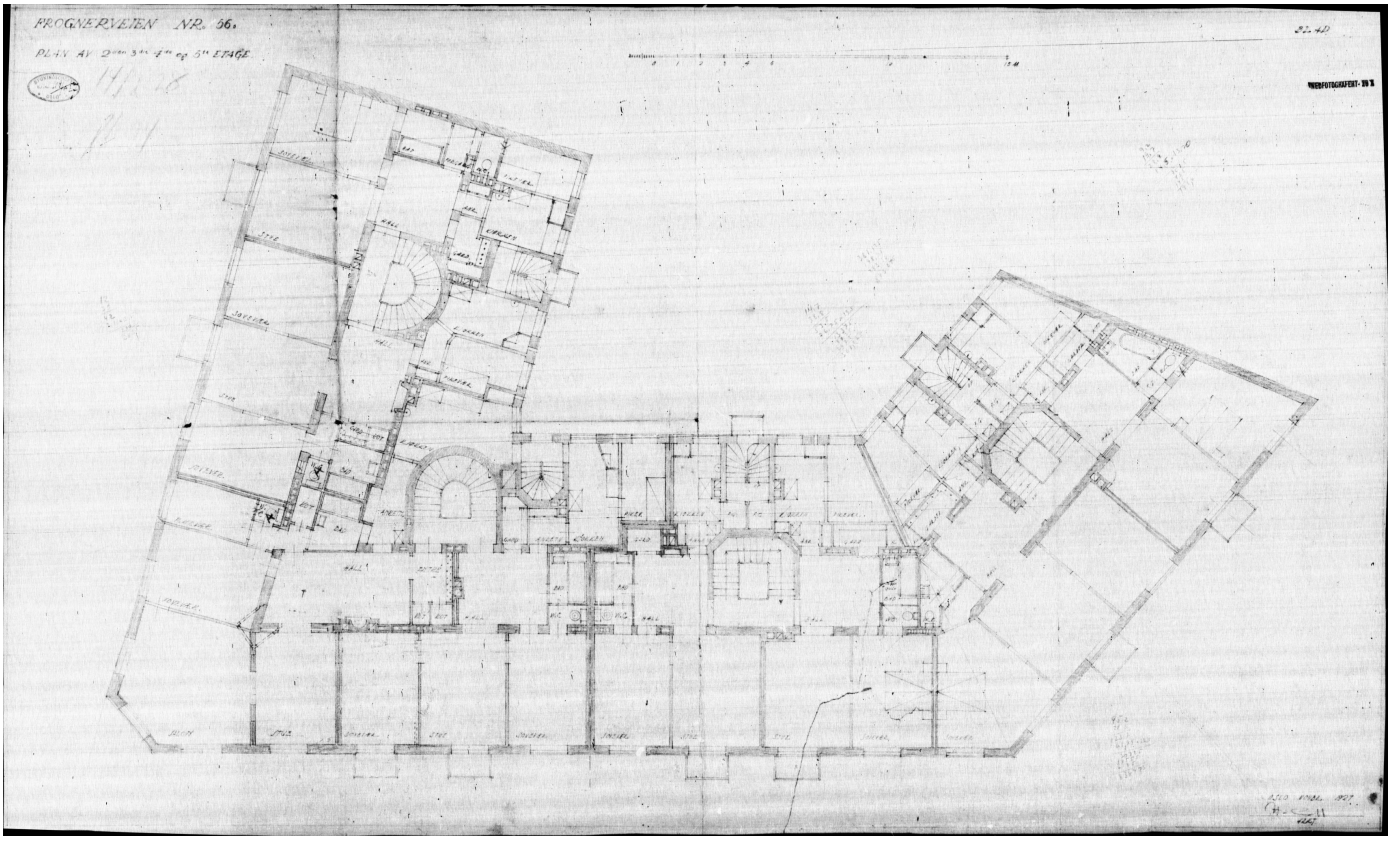
Y. Pettersen

Reg. sjefen Jr. nr. 1088
mott 8 - OKT. 1927

1081/27

Beregnet av opmålingssjefen
for påhvilende servitutter kr 100,00 er
kr 1400,00 = for grunnerverdien kr
1500,00 kr. i.
Oslo 8-10-1927.

Beløpene er innberettet til rådmannen for 2den avdeling for avkrevelse.
Eiendommen er fritatt innberettet for avkrevelse av refusjon for gatebearbeidelse.
E. H.


PROGNERVEIEN NR. 56.
PLAN AV 2DEN 3DJE 4DE og 5TE ETAGE

Anmeldelse
§ Tegning

No 4098
1929.

Ekspedisjons-Dokument

angående varme- og ventilasjonsanlegg

på matr.-nr. 56 Frognerveien

Innlevert 18 mars 1929 Attestert 30/1-30

Undertegnede Arne Kristiansen og varme- og ventilasjonsanlegg

i Oslo den 18de mars 1929

OSLO VANN OG LOAKKVESEN
JN. 000827 23 MAR 1929
RØRLEGGERAVD.

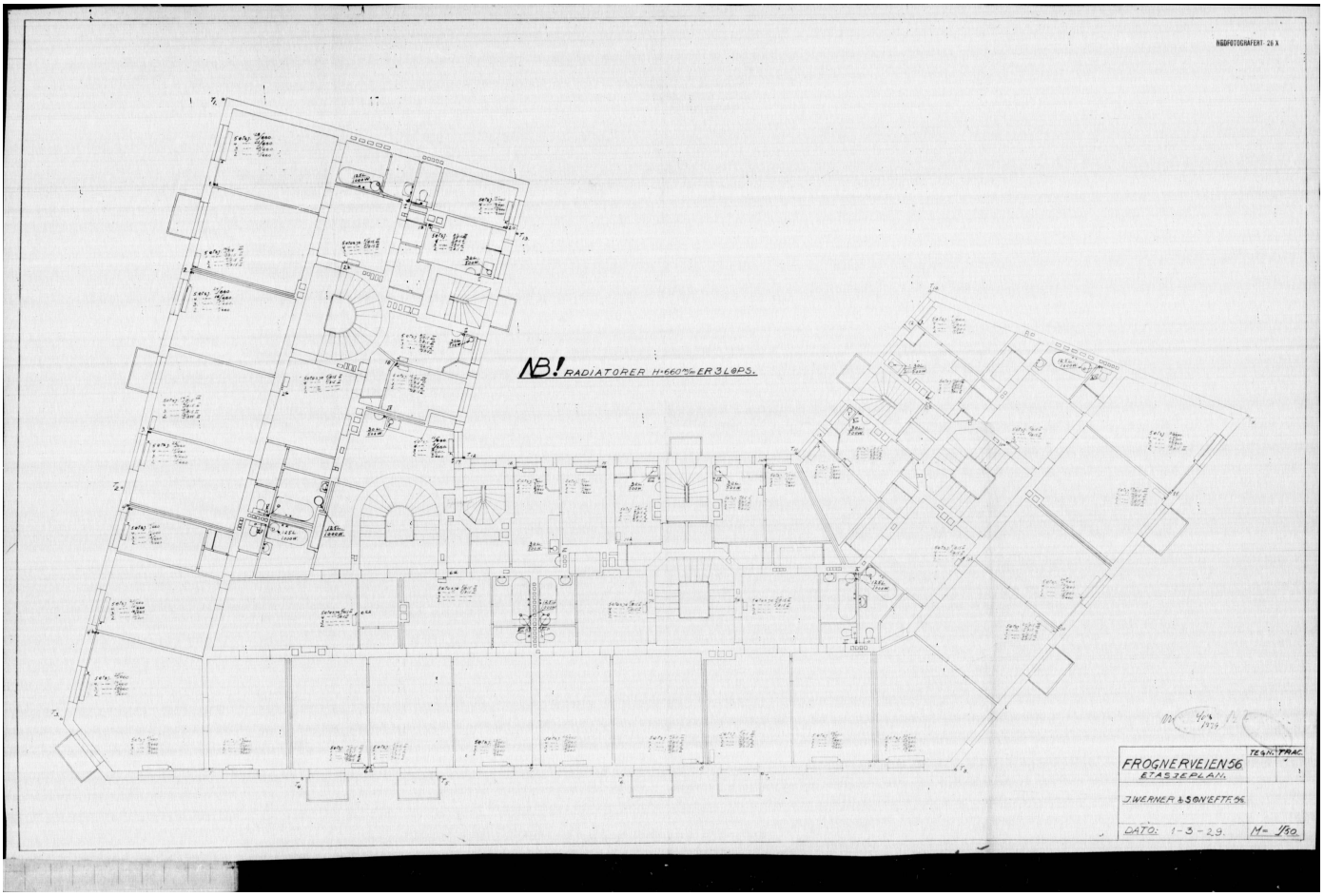
A. Kielland

Undertegnede Arne Kristiansen og varme- og ventilasjonsanlegg

Nybygningen må ha helt tak så gassrøret ikke kan komme opp gjennom det. Det må også sørges for tilstrekkelig anordning for luftetilførsel og tilstrekkelig luftspalte for ventilasjonsovertrekk. Nybygningen av Kjelene må ikke på noen måte gjenne naboene. De gjeldende regler for innredning av W.C. rom, inntagelse hvor disse kan anordnes, må følges.

Oslo Helsevesen 23/3 1929

P. Dinn


NB! RADIATORER H=660m/m ER 3 LØPS.
FROGNERVEIEN 56
ETASJEPLAN.
TEGN: FRAC.
J.WERNER & SØNNER 56
DATO: 1-3-29.
M= 1/50.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASSEMBLIN AS
Teglverksveien 1
3413 LIER

Dato: 21.08.2018

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

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

Ferdigattest – Thomas Heftyes gate 64 A-D

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmansgate 9
0470 OSLO

Dato: 29.04.2011

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

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

FERDIGATTEST - THOMAS HEFTYES GATE 64 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

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

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thomas Heftyes gate 64C 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 854 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649