

Thomas Heftyes gate 64B



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 64B



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

Frogner

Ettertraktet ved Frognerparken!
Elegant og klassisk Frognerleilighet m/solrik balkong og nydelig utsyn over vakker arkitektur -Peis -V.V og Fyring inkl.

Prisantydning	7 150 000,-
Fellesgjeld	160 744,-
Omkostninger	14 951,-
Totalpris	7 325 695,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 122,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Thomas Heftyes gate 64B, en elegant, innbydende og klassisk Frognerleilighet med tidløs sjarm. Leiligheten byr på god takhøyde, store vindusflater og en gjennomgående planløsning som skaper en luftig og harmonisk atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med utsikt mot staselige Frognergårder og frodige omgivelser. Her bor du i et av byens mest ettertraktede områder, med Frognerparken, hyggelige kafeer, restauranter, kollektivtransport og dagligvarebutikker rett utenfor døren.

- Klassisk Frognergård fra 1929
- Balkong m/nydelig utsyn over vakker arkitektur
- Separat kjøkken
- Peisovn
- Muligh. 3-roms
- V.vann, fyring, bredbånd/TV inkl.
- Kjellerbod og loftsbod
- Originale tregulv
- Skjermet bakgård
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken

Arealer og innhold

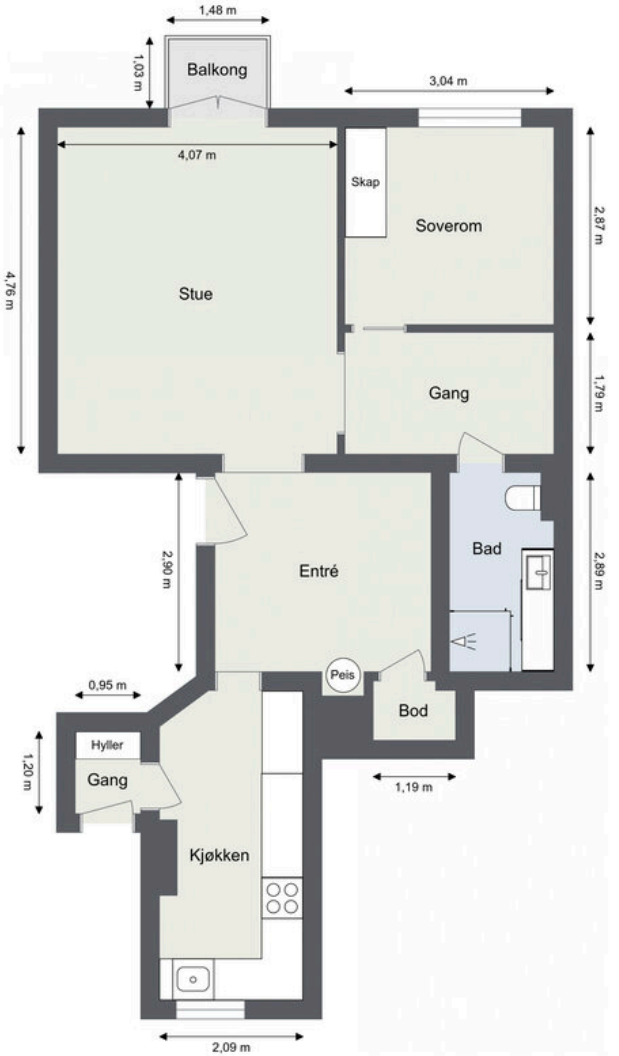
BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

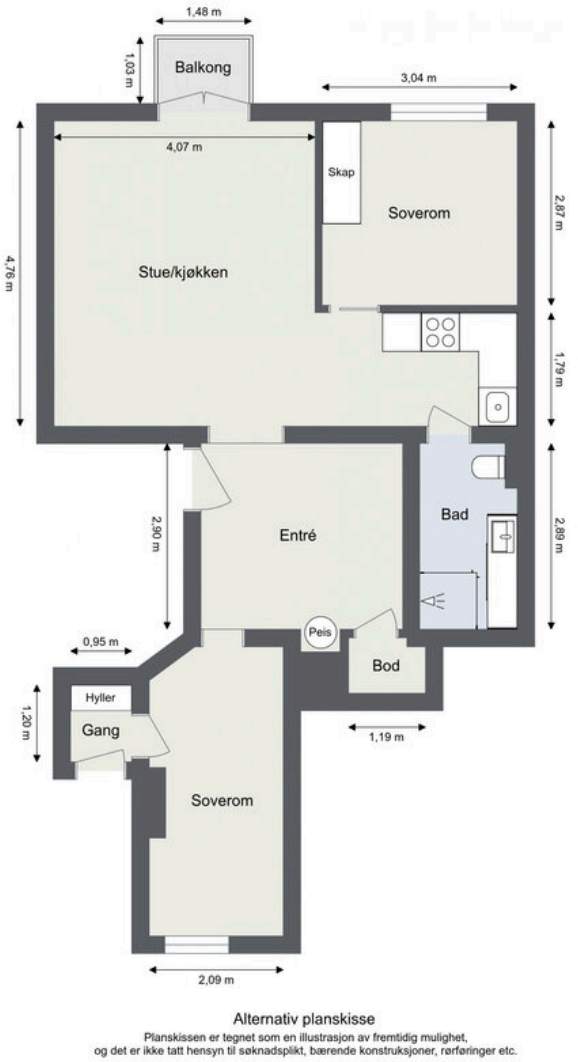
4. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, Bad, To ganger, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod/kott
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 2 kvm.

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

Tyder

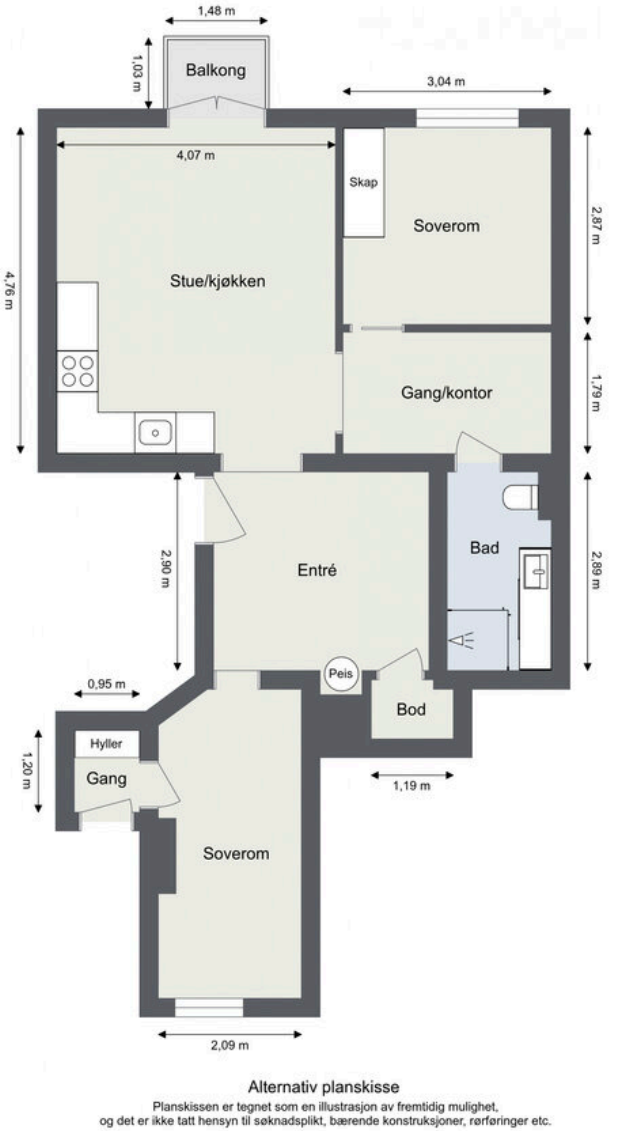

1,48 m
1,03 m
Balkong
3,04 m
4,07 m
Skap
Soverom
2,87 m
4,76 m
Stue
Gang
1,79 m
2,90 m
Entré
Bad
2,89 m
Peis
0,95 m
Bod
Hyller
1,20 m
Gang
1,19 m
Kjøkken
2,09 m

Tyder



Alternativ plantegning.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet











































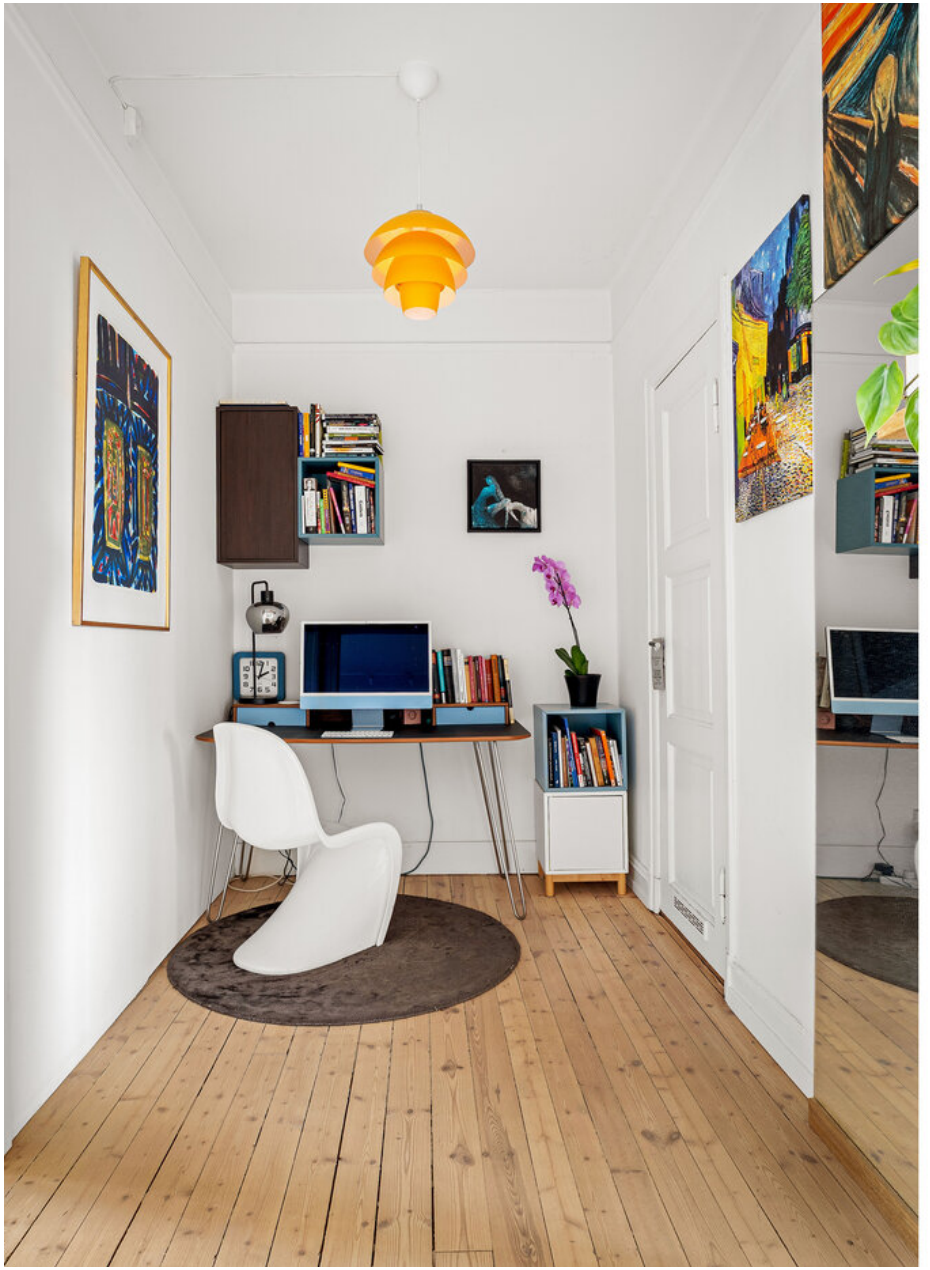


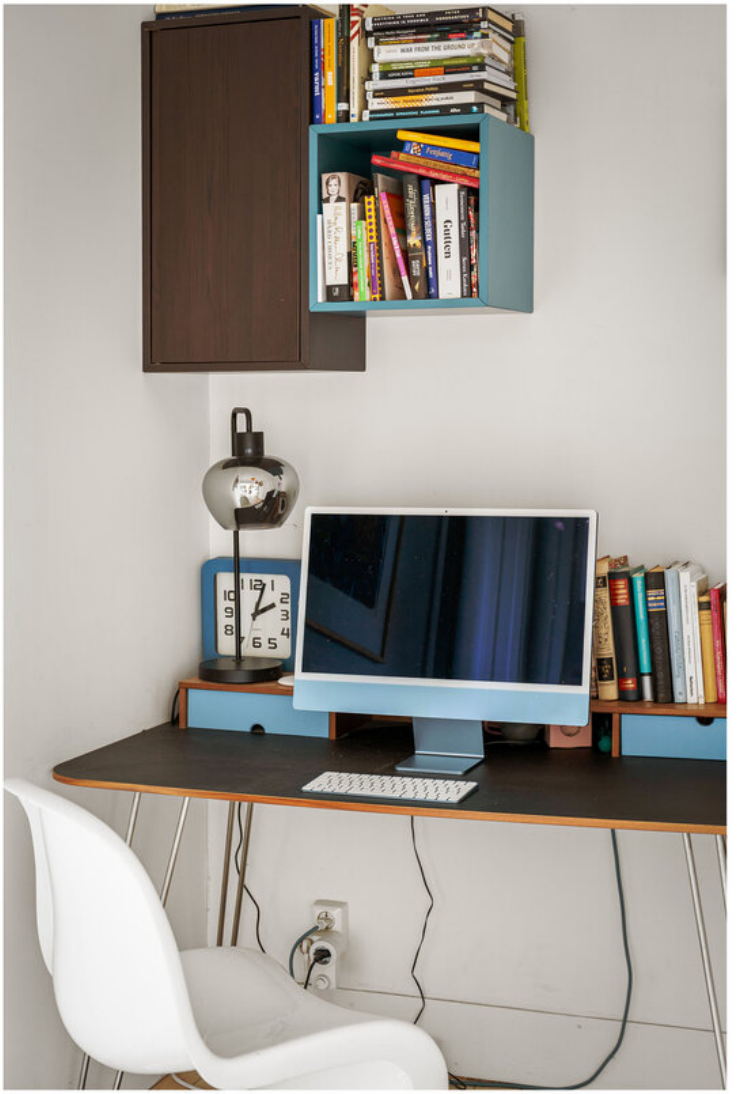











Gulden


7 WAYS


JAMIE OLIVER
7 WAYS




JAMIE OLIVER
7 WAYS


Coffee!
You can sleep when you're dead!








B








40

Ditt nye nabolag!

Frogner

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.






Nordraaks gate


VINERIA 22 VENTIDUE

Thomas Heftyes gate 64B

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

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

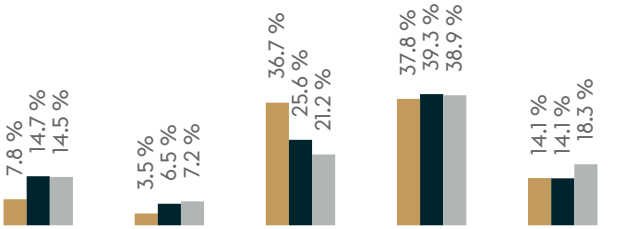
Offentlig transport

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

Barnehager

Schafteløkken Menighets 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



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	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Thomas Heftyes gate 64B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0481/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Henning Søgaard

Kjøpesum og omkostninger
7 150 000,- (Prisantydning)
160 744,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 310 744,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 555,- (Eierskiftegebyr kjøper)
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 951,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 251,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 325 695,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 334 995,- (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
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, Bad, To ganger, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod/kott
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².

Innhold

Elegant og innbydende 2-roms leilighet beliggende i et klassisk og elegant bygg på Frogner. Leiligheten har en praktisk og innbydende planløsning med et trivelig oppholdsrom bestående av stue og spisestue, et separat og pent kjøkken, soverom, to ganger, bad og entrè/hall med innvendig bod. Gjennomgående leilighet med en fantastisk romfølelse, preget av klassiske detaljer som originale tregulv, luftig takhøyde og store vindusflater med dype karmer som slipper inn rikelig med naturlig lys – en tidløs kombinasjon av sjarm og eleganse. Leiligheten har en hyggelig peisovn, som varmer godt på kalde dager.

Planløsningen gir mulighet for etablering av en 3-roms løsning, under forutsetning av nødvendige godkjenninger.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong, et perfekt sted for morgenkaffen eller rolige ettermiddager. Balkongen skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. I tillegg disponerer leiligheten både kjellerbod og loftsbod, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Entré/hall:
Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Ved ankomst møtes man av en romslig entré/hall med peis, som skaper en lun og innbydende atmosfære. Hallen gir et svært godt førsteinntrykk og er preget av originale tregulv, lysmalte vegger og himling samt god takhøyde. Åpningen mellom hall, stue og kjøkken gir et fint lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod/kott i tilknytning til hallen, samt loftsbod på ca. 4 m² og kjellerbod på ca. 6 m².

Stue/spisestue:
Lys og stilren stue med store fløydører som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys, luftig og innbydende atmosfære. Rommet har originale tregulv og en imponerende takhøyde på ca. 2,73 meter, og gir god plass til både sofagruppe og spiseplass, samt større møblement fordelt på flere soner. Leiligheten har gjennomgående god standard med smakfulle farge- og materialvalg, og en planløsning som gjør rommet enkelt å møblere. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 14:00 midtsommers. Balkongen har plass til cafésett og byr på flott utsyn mot fornemme Frognergårder, frodig beplantning og et vakkert nabolag.

Balkong:
Fra stuen leder doble fløydører ut til en hyggelig balkongen, som på sommerstid skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet. Her kan du nyte morgenkaffen i solen med utsikt mot vakker, klassisk arkitektur og frodige omgivelser.

Soverom:
Leiligheten har et hyggelig soverom, innredet med et stort garderobeskap på den ene veggen - ellers god plass til dobbeltseng, nattbord e.l. Rommet er preget av originale lyse tregulv og en lys, trendy fargepalett. Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig lys og gir vakker utsikt mot fornemme Frognergårder.

Bad:
Pent, flislagt bad fra 2006 med varmekabler i gulv og downlights i himlingen. Badet er innredet med dusj med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, servant med underskap på heltre benkeplate, opplegg for vaskemaskin under benkeplaten og overskap med speilfronter. Badet ble pusset opp/rehabilitert av boligaksjeselskapet i 2006. I samme periode ble soilrør og varmtvannsberedere skiftet i gården.

Kjøkken:
Lyst og pent, separat kjøkken med IKEA-innredning fra 2018. Kjøkkenet er utformet med fokus på funksjonalitet og har godt med både benke- og skapplass, samt en praktisk anretning. Fra kjøkkenet er det adkomst til gang med utgang til baktrapp – en sjarmerende og praktisk løsning som vitner om byggets klassiske karakter. Kjøkkenet har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en herlig utsikt over den frodige bakgården. Den grønne, velstelte hagen skaper en rolig og innbydende atmosfære, hvor man kan nyte synet av gressplen, blomster og trær mens man lager mat.

Bakgård:
Frodig bakgård med nøye planlagt landskapsdesign. Gårdsrommet er pent opparbeidet, med en myk gressplen som innbyr til avslapning og sosialt samvær. En koselig sittegruppe midt på plenen gjør det enkelt å nyte solfylte dager eller svale sommerkvelder. Små steinsatte internveier leder gjennom hagen og binder sammen de ulike områdene, samtidig som de gir en naturlig og elegant flyt i uteområdet. Her kombineres praktisk funksjon med en harmonisk, grønn atmosfære.

Innvendig bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder, 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Standard

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Det er gitt TG2 på flere punkter ved leiligheten. Det er gitt TG3 for etasjeskiller. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 10
TG2: 17
TG3: 1
TG IU: 1

Tekniske rom:
Kjøkken:
Lys kjøkkeninnredning fra IKEA (2018) med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv. Badet er ifølge tidligere Finn-annonse rehabilitert i 2006, i regi av aksjeselskapet.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Heltre benkeplate. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget
sisterne og opplegg for vaskemaskin.
_____
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett i kjøkken, gulvbord for øvrig. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.
Tak: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

VVS:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i himling i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og i himling i bad.
- Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.
- Kullfilterventilator i kjøkken
- Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert i himling i bad.
- Eventuelle stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er ikke lokalisert.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang mot baktrapp.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Diverse:
- Dørcalling.
- Himlingshøyder: ca. 2,73-2,76 m målt i entré, stue og soverom. ca. 2,61 m målt i kjøkken

Parkering

Ved søk på Finn.no per 28.01 finnes det fem garasjeplasser til salgs i Lindemanns gate 3 og 5, kun ett minutts gange fra leiligheten.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2017

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Leilighet i boligblokk fra 1929. Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er delvis flislagt i entré i leiligheten. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Vinduer og dører:
- Vinduer i kjøkken med trelags isolerglass, produsert i 2018.
- Vinduer i soverom med tolags isolerglass, produsert i 1997.
- Balkongdør med tolags isolerglass, uten datomerking, montert i 2013, ifølge tidligere Finnannonse.
- Eldre ytterdører i tre.
- Profilert skyvedør til soverom.
- Glatte innvendige dører for øvrig, av eldre dato.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 1,5 m^2.
- Malt betongdekke.
- Spilerekkverk i støpejern. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

_____

Takstmannens vurdering ved TG2:
Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Ytterdører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15-20 mm i entré, gang og kjøkken, og ca. 10 mm i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entré og gang, ca. 20 mm i kjøkken, og ca. 15 mm i soverom.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser, og lignende:
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være minimum 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.

Pipe:
Det er enkelte rissdannelser i pipens overflater. TY 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Varerør i kjøkken er ikke plugget/lekkasjesikret. Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Vannbåren varme:
TG 2 er gitt på grunn av alder på røropplegg. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer fra røropplegget. Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder
og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Ventilasjon:
Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I dette tilfellet er det ikke friskluftsventiler eller annen tilluftsløsning, og det er kun naturlig avtrekk i kjøkken og bad. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Elektrisk anlegg:
Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet i forbindelse med brannsikring. Det mangler deksel over koblingsboks ved luke i himling i bad. Det er observert enkelte noe løse stikkontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er kjøkkenet pusset opp i 2018, og det er ikke etablert komfyrvakt. Komfyrvakt bør monteres. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Innvendige overflater:
TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, sprekkdannelser, ujevnheter og knirk. Gulvene fremstår likevel velholdte, alder tatt i betraktning.

Fast inventar:
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje:
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende. Det er noe misfarging i flisfuger. Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i få fliser og i kun mindre deler av flisene, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje:
Det er noe misfarging i flisfuger. Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i flere fliser, men i kun mindre deler av flisene, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

_____

Takstmannens vurdering ved TG3:
Etasjeskiller:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entré, ca. 35 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet har noe merkbar skjevhet. Det er ikke gitt kostnadsestimat da utbedring av skjevhetene ikke anses som et rasjonelt, selvstendig tiltak. På grunn av byggets alder og konstruksjon vil eventuelle arbeider medføre omfattende inngrep og

være søknadspliktige. Det presiseres at skjevheter i etasjeskiller ofte forekommer i bygårder fra denne tidsperioden, og må i stor grad betraktes som en normal følge av alder og bruk.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Radiatorer i entré, stue, kjøkken og soverom, tilknyttet felles varmeanlegg.
Radiatorer er ifølge eier skiftet i 2017, men røropplegget er av eldre dato.
Elektrisk oppvarming med panelovn i soverom.
Varmekabler i gulvstøp på badet.
Peisovn i hall.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at det totale strømforbruket for året 2024 var på ca. 3565 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Det er felles varmtvann og varmeanlegg. A-konto fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 122,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 23.09.2025: kr. 5.122,- i mnd.
Felleskostnader:
à konto brensel: 585,-
Avdrag IN-lån: 176,-
Kabel-TV og bredbånd: 239,-
Felleskostnader: 2.808,-
Avdrag IN-lån: 539,-
Renter IN-lån: 517,-
Renter IN-lån: 258,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og fyring(a-konto), kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, renhold, forretningsførsel, drift.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 759,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 925,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1355,-
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3003,-
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1621,-
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5.122,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 3565 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- RiksTV og Global Connect internett - kr 529 pr/mnd.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 822 484,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 289 937,- pr. 2024
Ved hjelp av skatteetatens kalkulator er formuesverdi for primærbolig kr. 1.822.484,- (2024) og for sekundærbolig kr. 7.289.937,- (2024). Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme avvik.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Ved hjelp av skatteetatens kalkulator er formuesverdi for primærbolig kr.

1.822.484,- (2024) og for sekundærbolig kr. 7.289.937,- (2024). Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme avvik.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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.

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 i vedtektene.

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.

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.

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.

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.

Rehabilitering og større vedlikehold:
- Installasjon av felles grill i bakgården våren 2024
- Utskiftning 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.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 160 744,-pr. 23.09.2025

Spesifikasjon av selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 23.09.2025: 1 954 566
Andel av saldo: 107 244
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 23.09.2025: 1 958 906
Andel av saldo: 53 500
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)

Andel fellesgjeld pr. 23.09.2025 er kr. 160.744,-.

Selskapet har individuell nedbetalingsmulighet (IN-Lån).

Se punktet under "lånebetingelser og fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad en til to ganger i året.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at 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 ASA
Polisenr. 79420861

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 456 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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 innlevert 05.10.1997.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 30.01.1930, 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 gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 21.08.018.

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

I dagens løsning er det originale bad og WC slått sammen til ett rom. Inngangsdøren til badet er flyttet i dagens løsning. Soverommet er originalt av god størrelse. I dagens løsning er soverommet delt opp med en lettvegg, der den andre delen er en "gang" med skrivebord. Soverommet kan enkelt tilbakestilles til original løsning, ved å fjerne lettveggen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-3313, datert 20.05.1992. Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Pågående byggesaker i området:
Frognerveien 48 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201813201 - Byggesak
Mottatt sak: 20.09.2018
Status: Tillatelse gitt

Thomas Heftyes gate 60 - Bruksendring fra forretningslokale til leilighet, dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1.3
Saksnummer: 201908508 - Byggesak
Mottatt sak: 28.05.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

Status: Rammetillatelse gitt

Erling Skjalgssons gate 25 - Riving av bygg
Saksnummer: 202316028 - Byggesak
Mottatt sak: 30.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt

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 m2 . 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.

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Saksnummer: 202302013 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.02.2023

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 107,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-

Samlet skal selger betale kr. 153 109,- 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 28. januar 2026

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 64B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

THOMAS HEFTYES GATE 64B, 0267 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 854 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	17/10/2025
Utskriftsdato:	05/11/2025
Oppdragsnummer:	98433
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2018: Ny IKEA kjøkkeninnredning. Lagt fliser på deler av vegger, sparklet og malt vegger, montert downlights og nytt vindu i kjøkken. Slipt gulv i entré, gang, stue, kjøkken og soverom.
2017: Nye radiatorer.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:

2016: Ny peisovn.
2015: Lagt ny parkett i kjøkken. Slipt tregulv. Sparklet og malt himlinger.
2013: Ny balkongdør.

2006: Rehabilitering av bad og nye felles varmtvannsberedere, i regi av aksjeselskapet.
1997: Nye vinduer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1929, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henning Søgaard
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Henning Søgaard, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 854
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1456.8 m²
Hjemmelshaver:	Thomas Heftyesgate 64 AS
Adresse:	Thomas Heftyes gate 64B, 0267 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	16
Selskap:	Thomas Heftyesgate 64 AS
Organisasjonsnr:	921589085
Forretningsfører:	Oslo og omegn Boligforvaltning AS
Eier:	Henning Søgaard
Aksjenummer:	243-248

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Forretningsfører	21/10/2025	Fellespolise for selskapet: Gjensidige Forsikring ASA. Polisenr: 79420861	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	17/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1929

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	63	62	1
Loft	0	0	0
Sum bolig:	63	62	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Gang, Gang/kontor, Stue, Kjøkken, Soverom	Bod/kott
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	63	0	0	2
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	63	10	0	2
Sum BRA:	73			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Gang, Gang/kontor, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod/kott		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Gang/kontor var i bruk som kontor under befaringen. Rommet fungerer som gjennomgangsrom mellom øvrige rom, og mangler vindu. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til rom for varig opphold. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Ytterdører mot fellesarealer fremstår ikke som branndører, og er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i kjøkken med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i soverom med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, uten datomerking, montert i 2013, ifølge tidligere Finn-annonse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Eldre ytterdører i tre.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert skyvedør til soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører for øvrig, av eldre dato.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15-20 mm i entré, gang og kjøkken, og ca. 10 mm i soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entré og gang, ca. 20 mm i kjøkken, og ca. 15 mm i soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Stue: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i entré, ca. 35 mm i stue.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet har noe merkbar skjevhet.

Det er ikke gitt kostnadsestimat da utbedring av skjevhetene ikke anses som et rasjonelt, selvstendig tiltak. På grunn av byggets alder og konstruksjon vil eventuelle arbeider medføre omfattende inngrep og være søknadspliktige.

Det presiseres at skjevheter i etasjeskiller ofte forekommer i bygårder fra denne tidsperioden, og må i stor grad betraktes som en normal følge av alder og bruk. TG: 3

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 1,5 m². Malt betongdekke. Spilerekkverk i støpejern. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være minimum 1,2 m over gulv. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er delvis flislagt i entré.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte rissdannelser i pipens overflater.

TY 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i entré.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i himling i bad.
Avløpsrør i plast.

Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann i bad er lokalisert i himling i bad.
Eventuelle stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er ikke lokalisert.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Varerør i kjøkken er ikke plugget/lekkasjesikret.

Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i entré, stue, kjøkken og soverom, tilknyttet felles varmeanlegg.
Radiatorer er ifølge eier skiftet i 2017, men røropplegget er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på røropplegg. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer fra røropplegget.

Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og i himling i bad.
Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet svakt/begrenset.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I dette tilfellet er det ikke friskluftsventiler eller annen tilluftsløsning, og det er kun naturlig avtrekk i kjøkken og bad. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang mot baktrapp.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Samsvarserklæring fra Visjonel AS, signert og datert 03.12.2024 er fremvist for følgende arbeider: Feilsøke kortslutning. Anlegget har vært skrudd fra hverandre, men feil er ikke oppdaget og heller ikke målbar. Mistenker defekt sikring eller at ledninger har ligget i klem.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. Arbeider på det elektriske anlegget i bad i forbindelse med rehabilitering i 2006 og i kjøkken i forbindelse med oppussing i 2018.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet i forbindelse med brannsikring.

Det mangler deksel over koblingsboks ved luke i himling i bad.

Det er observert enkelte noe løse stikkontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er kjøkkenet pusset opp i 2018, og det er ikke etablert komfyrvakt. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn i soverom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er noe merker og slitasje, samt noe fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin og på deler av skrogene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Det gjøres oppmerksom på at det er sprekkdannelser i koketopp på komfyr.
Hvitevarene er ikke vurdert i rapporten. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett i kjøkken, gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, sprekkdannelser, ujevnheter og knirk.
Gulvene fremstår likevel velholdte, alder tatt i betraktning. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker, slitasje, ujevnheter og sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himlingshøyder: ca. 2,73-2,76 m målt i entré, stue og soverom. ca. 2,61 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker, slitasje, ujevnheter og sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter og en speilfront i soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Eldre hylleløsning i gang mot baktrapp.
Eldre anretning/sjenk i kjøkken, med profilerte fronter og glassfronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere Finn-annonse rehabilitert i 2006, i regi av aksjeselskapet.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging i flisfuger.

Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i få fliser og i kun mindre deler av flisene, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging i flisfuger.

Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom/hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom/hulromslyd i flere fliser, men i kun mindre deler av flisene, og flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Heltre benkeplate. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Søgaard, Henning Andre	9578-5997-4-1147083	2025-11-04 16:44:02

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
4. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0481/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 64B, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henning Søgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2017

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?
Nei

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

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0481/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Søgaard, Henning Andre	2025-11-04

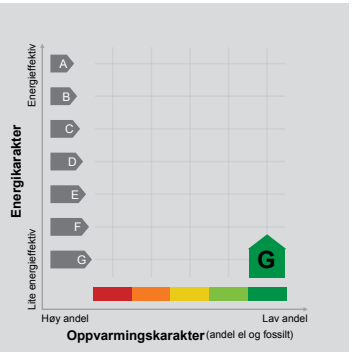
Identifikasjon

bankID Søgaard, Henning Andre

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 64B
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	854
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80506589
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-67939
Dato	16.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 350 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 850 kWh elektrisitet	3 500 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Vår dato.:	**Vår ref.:**
23. september 2025	592/17/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20251549	14-0481/25

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E- post: a.tonsberg@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 480 46 504

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP: **Thomas Heftyesgate 64 AS**
AKSJENUMRE: **243-248**
EIER(E): **Henning Andrè Søgaard**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	kr 4 242	(kr 3 393 + mva.	kr 848).
Eierskiftegebyr for selger er	kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314).
Eierskiftegebyr for kjøper er	kr 1 555	(kr 1 244 + mva.	kr 311).
Notering av pant	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).
Notering av urådighet	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.
Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Konto for gebyrer er 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no,

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.09.25 Side 1 av 3

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/17	**Fødselsdato eier:**	08.07.1971	
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS			
0267 OSLO	**Eiere:**	Henning Andrè Søgaard			
Organisasjonsnr: 921 589 085	**Aksje:**	243-248	**Aksjeboenhetsnr:**	16	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 122**

Felleskostnader:	à konto brensel	585
	Avdrag IN-lån	176
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	2 808
	Avdrag IN-lån	539
	Renter IN-lån	517
	Renter IN-lån	258

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	160 744	Gjeld siste årsoppg.:	164 857
Klient ajourf. lån:	6 095 748,14	Klient gj. s. årsoppg.:	4 007 342

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 23.09.2025: 1 954 566
Andel av saldo: 107 244
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 23.09.2025: 1 958 906
Andel av saldo: 53 500
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	164 857	Andre inntekter:	1 895
Annen formue:	44 847	Utgifter:	9 917		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	5 880

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 23.09.25 Side 2 av 3

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/17	**Fødselsdato eier:**	08.07.1971	
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS			
0267 OSLO	**Eiere:**	Henning Andrè Søgaard			
Organisasjonsnr: 921 589 085					

7: Pålydende

Aksjenr:	243-248	Partialobligasjonsnr:	22	Aksjeboenhetsnr:	16

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79420861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929			SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/17	**Fødselsdato eier:**	08.07.1971
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO	**Eiere:**	Henning Andrè Søgaard		
Organisasjonsnr: 921 589 085				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 759,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 925

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1355,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3003,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1621,-

Annen informasjon:

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.

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.

_ _ _ _

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 vedlikehold.

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 Styreleder	Martin Rustad Johansen Styremedlem	Solveig Walmann Styremedlem

592 Thomas Heftyesgate 64 AS

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**

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS

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**

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS Orgnr: 921589085

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**

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS

Note 11 - Disponible midler

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS Orgnr: 921589085

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.

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS

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. andelør	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.

Noter 592 Thomas Heftyesgate 64 AS Orgnr: 921589085

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: 6c340de8-4ddd-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: 6c340de8-4ddd-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: 6c340de8-4dd4-4560-a5ab-06fb2c2e3bb9

2025-05-12 16:06:25 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 63dabc83-150f-46a7-beda-6b90b265aadd

Document ID: 6c340de8-4dd4-4560-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.

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 Ragnhild Hovengen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering fra styret

4.1 Grill

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag fra styret om Utskiftning av baktrappedørene

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

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

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

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

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

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

Styret kommer med mer informasjon når det er innhentet tilbud.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år
Styreleder Reza Parseh har fullført sin periode, og stiller til gjenvalg

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år
Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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.

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 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.

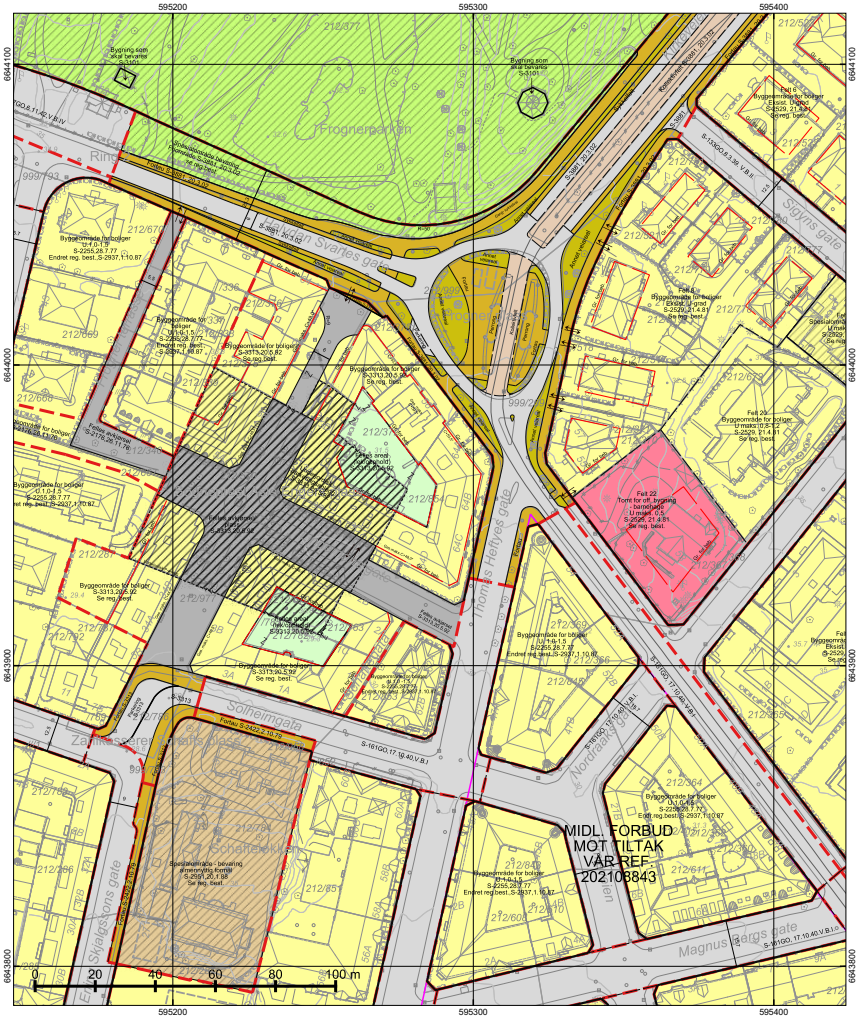
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147677/ 86519646
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)

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

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

- RbBevaringGrense

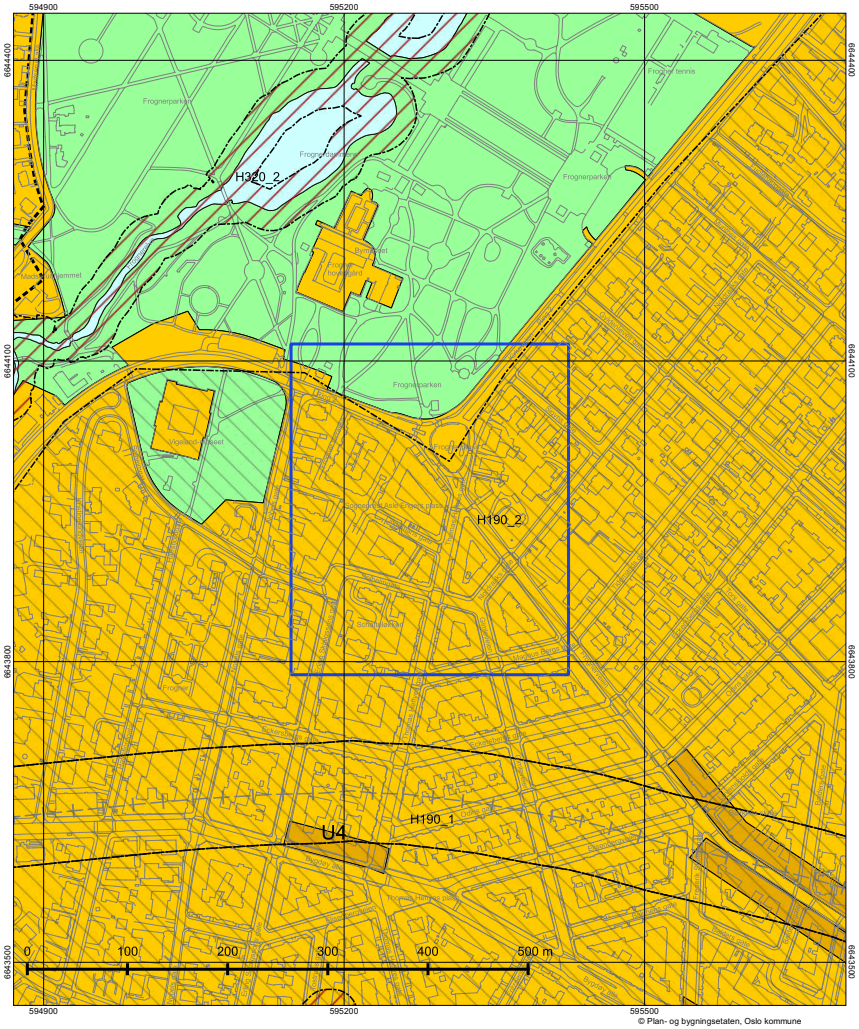
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147677/86519646
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
THOMAS HEFTYES GATE 64B

Dato: 23.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519646
8769497

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 854

Vi viser til bestilling av 20250923 for THOMAS HEFTYES GATE 64B.

GNR. 212 BNR. 854

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.1889.

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

1453 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

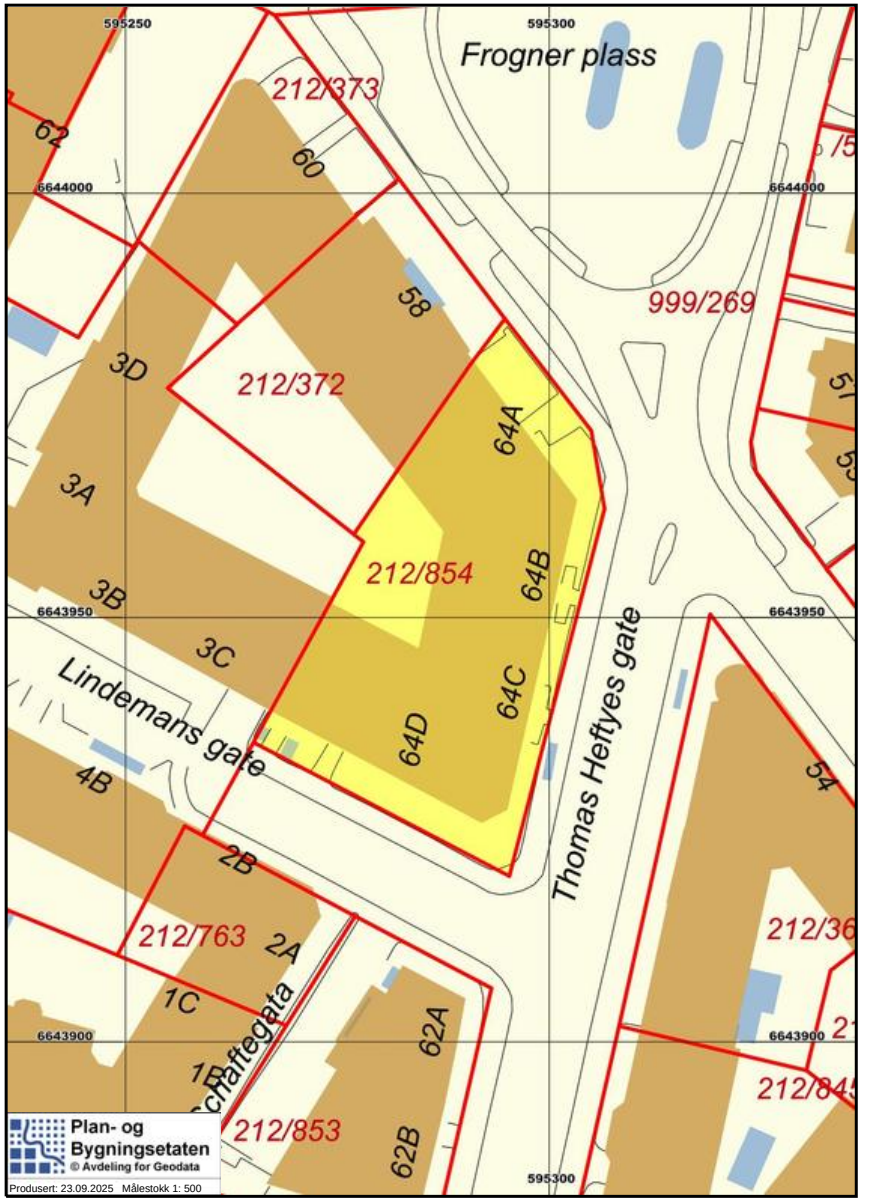
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-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.

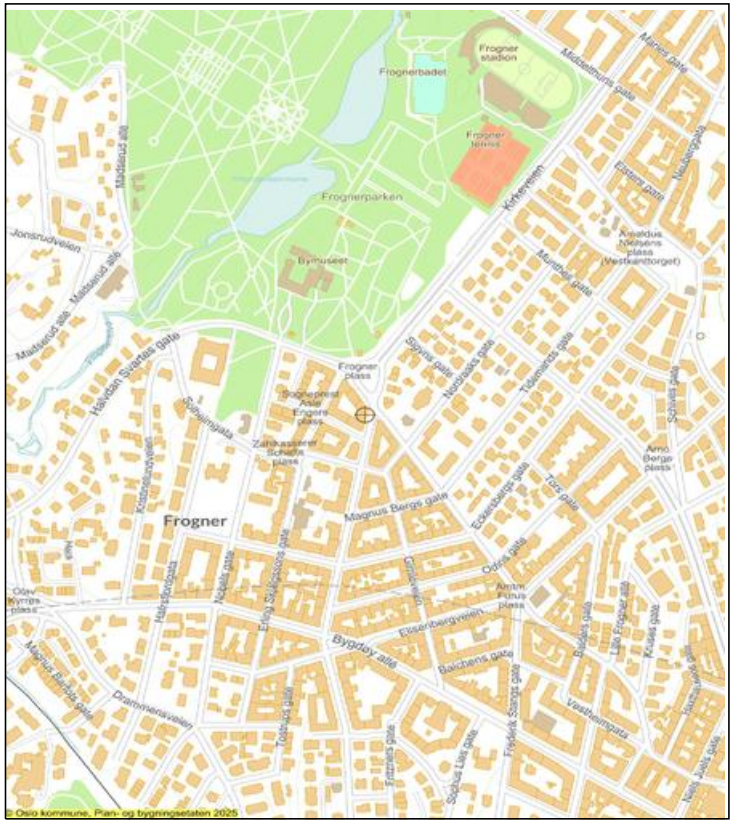
S-3101
§3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke settes i verk inngrep som kan endre parkens art eller karakter, eller på annen måte virke ødeleggende på de kulturhistoriske verdier som knytter seg til Frogner Hovedgårds park

§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.

Oversiktskart

Adr.: Thomas Heftyes gate 64 B
Gnr bnr : 212 / 854

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 23.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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

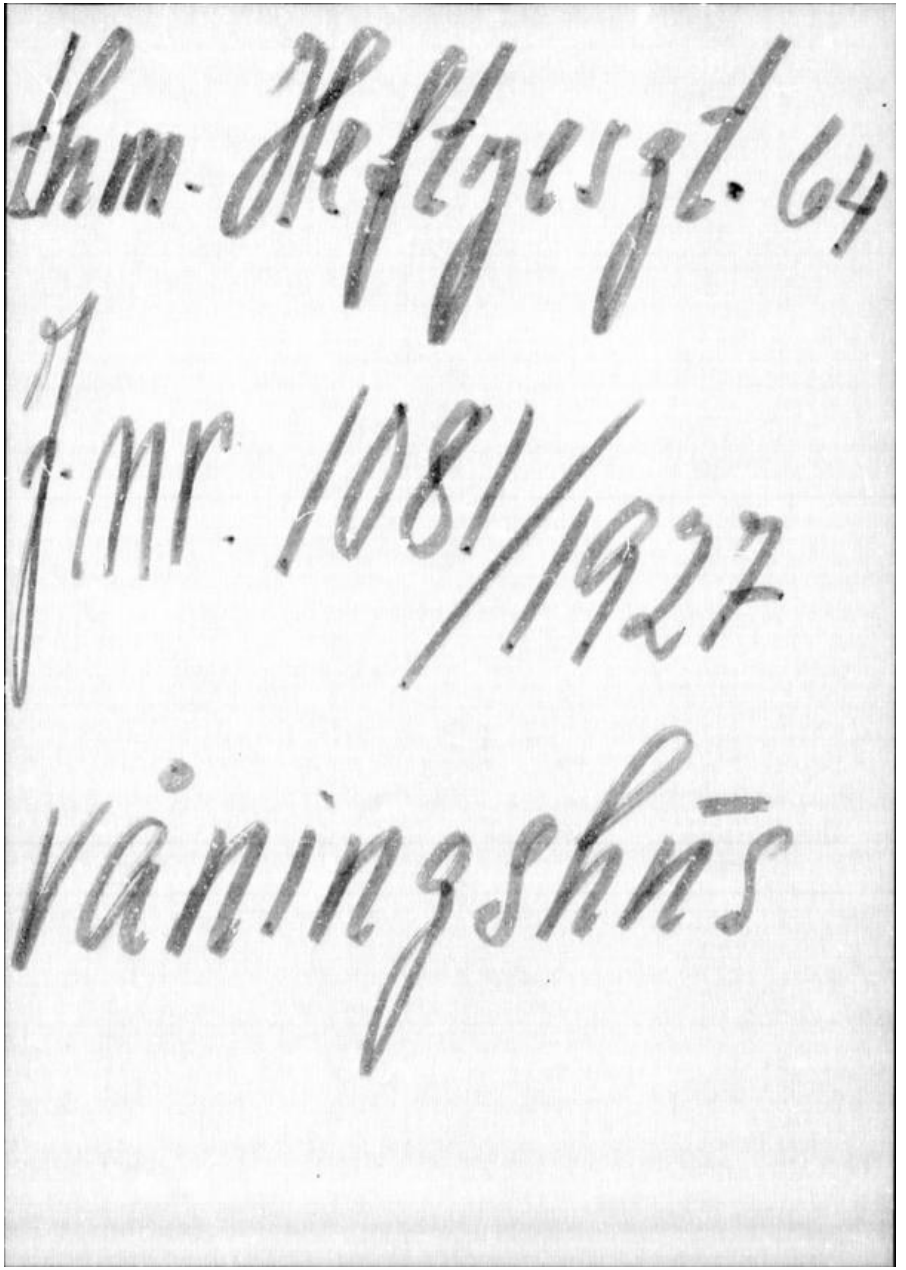
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

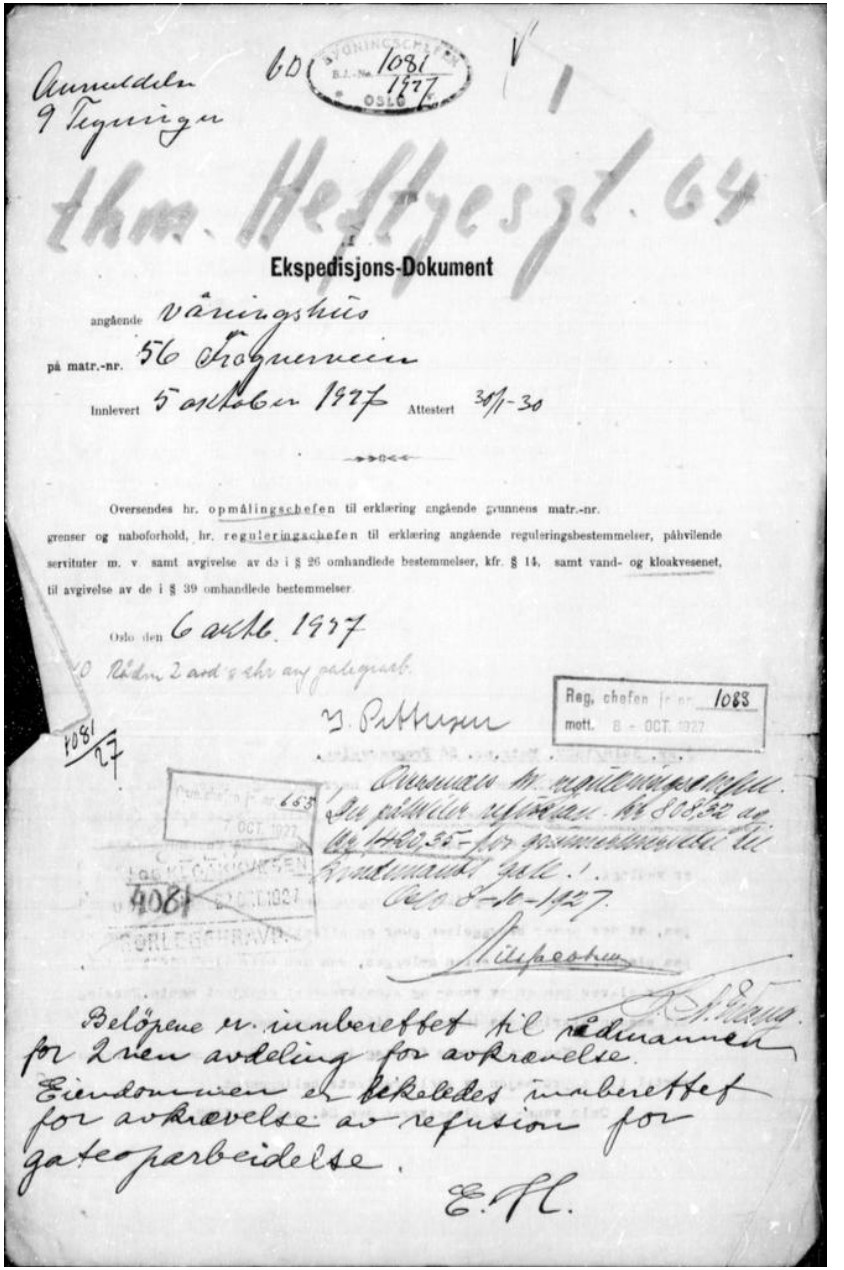
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

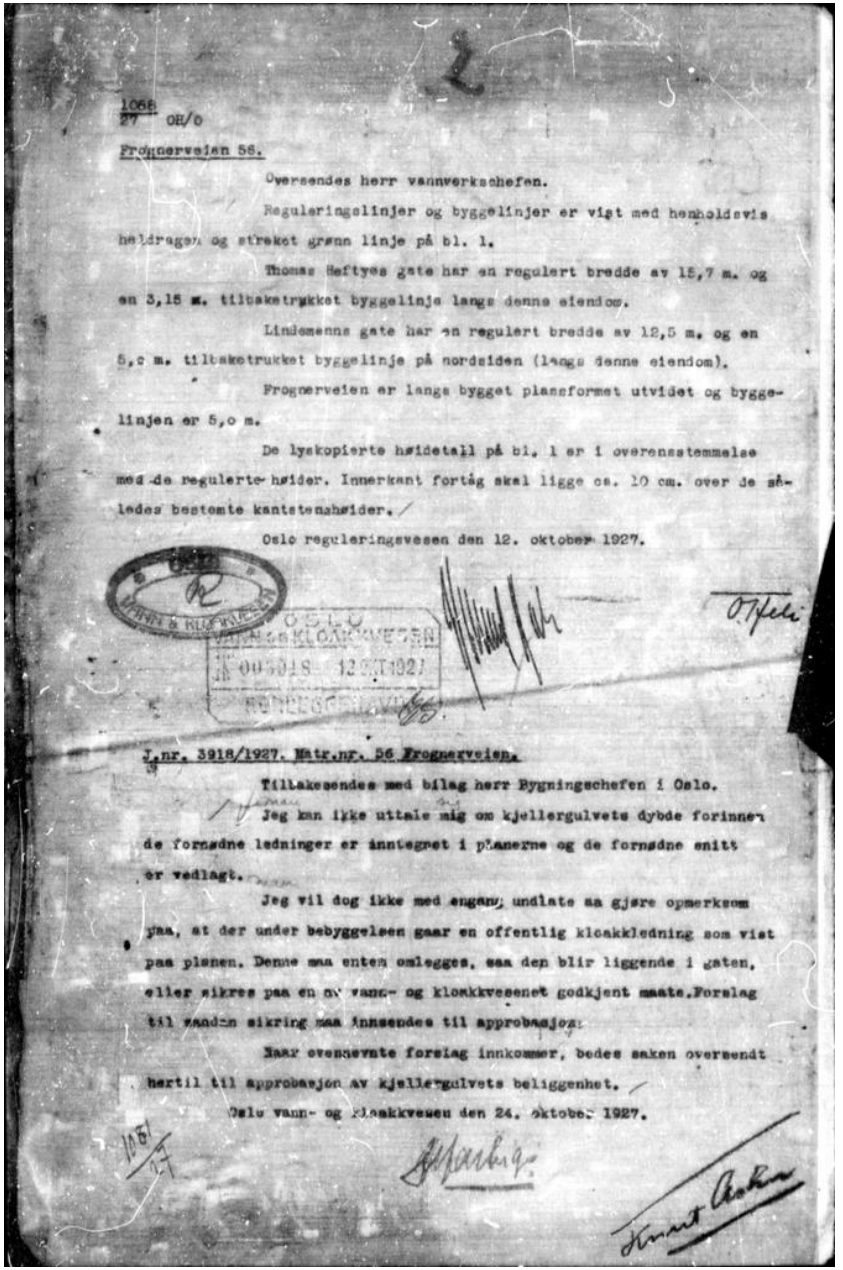
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2018 av:

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


thm. Heftgesgt. 64
J.nr. 1081/1927
våningshus


Anmeldelse 9 Tegninger
60
1081 1927
OSLO
thm. Heftgesgt. 64
Ekspedisjons-Dokument
angående våningshus
på matr.-nr. 56 Frognerseien
Innlevert 5 oktober 1927 Attestert 30/1-30
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av dø i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.
Oslo den 6 okt. 1927
Reg. chefen
mott. 8 - OCT. 1927
1081/27
163
406
Beløpene er innberettet til rådmannen for 2den avdeling for avkrevelse.
Eiendommen er bekvemmet innberettet for avkrevelse av refusjon for gateopparbeidelse.
E. H.



1068
27 OR/O

Frognerveien 56.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer og byggelinjer er vist med hemholdsvis heldragen og strekket grønn linje på bl. 1.

Thomas Heftyes gate har en regulert bredde av 15,7 m. og en 3,15 m. tilbaketrykket byggelinje langs denne eiendom.

Lindemanns gate har en regulert bredde av 12,5 m. og en 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden (langs denne eiendom).

Frognerveien er langs bygget plassformet utvidet og byggelinjen er 5,0 m.

De lyskopierte høidetall på bl. 1 er i overensstemmelse med de regulerte høider. Innerkant fortåg skal ligge ca. 10 cm. over de således bestemte kantstenshøider.

Oslo reguleringsvesen den 12. oktober 1927.

O.Tveli

VANN & KLOAKKVESENET
OSLO
00518 12 OKT 1927
REGULERINGSVESEN

J.nr. 3918/1927. Matr.nr. 56 Frognerveien.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Jeg kan ikke uttale mig om kjellergulvets dybde forinnen de fornødne ledninger er inntegnet i planerne og de fornødne snitt er vedlagt.

Jeg vil dog ikke med engang undlate aa gjøre opmerksom paa, at der under bebyggelsen gaar en offentlig kloakledning som vist paa planen. Denne maa enten omlegges, saa den blir liggende i gaten, eller sikres paa en av vann- og kloakkvesenet godkjent maate. Forslag til vaadan sikring maa innsendes til approbasjon.

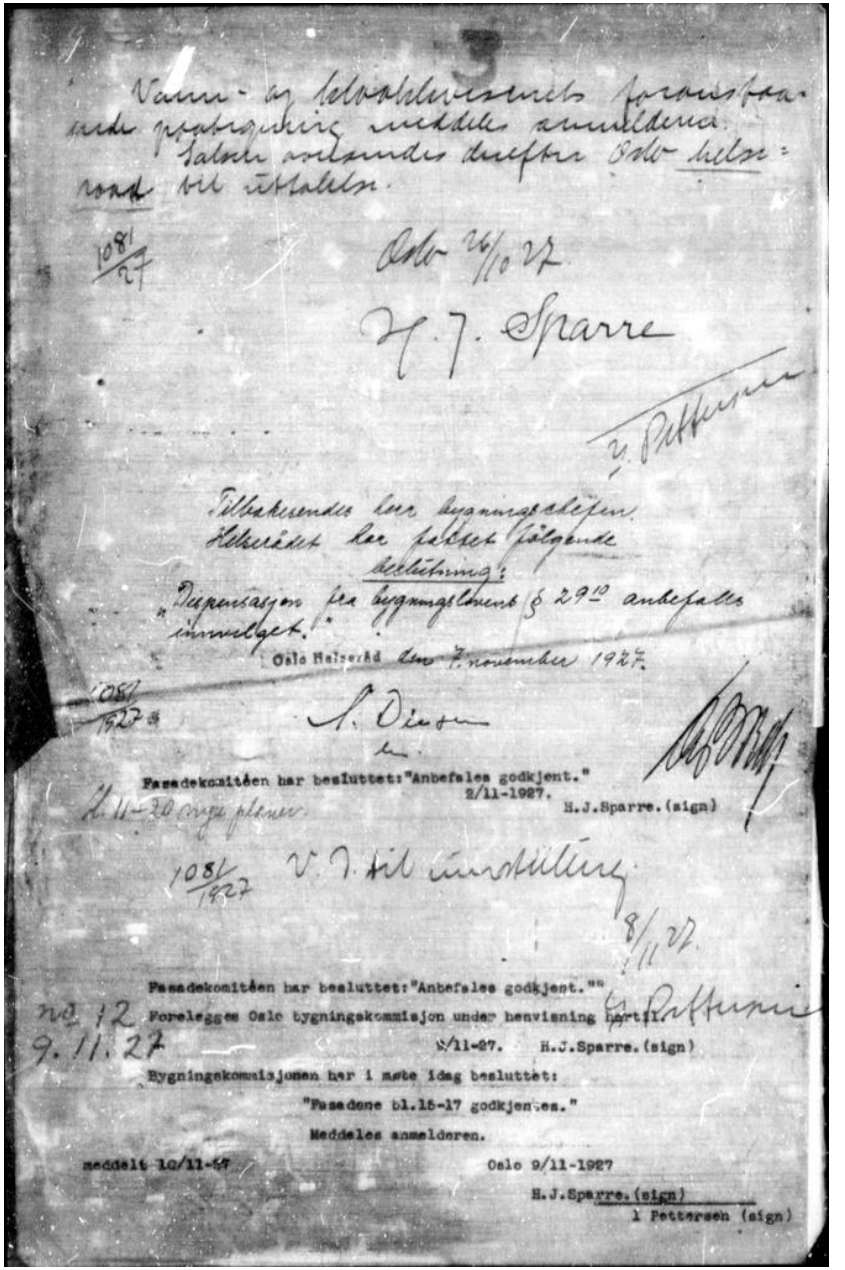
Naar ovennevnte forslag innkommer, bedes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen den 24. oktober 1927.

1081/27

Stjerdingen

Konrad Aasen



Vann- og kloakkvesenets foranstaaende opplysning meddles anmelderen.
Saken oversendes herefter Oslo helseraad til uttalelse.

1081/27

Oslo 26/10 27.

H. J. Sparre

V. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Helserådet har fattet følgende
beslutning:
"Dispensasjon fra bygningslovens § 29 2d andelfattes innvilget."

Oslo Helseråd den 7. november 1927.

1081/1927

S. Dieserud
e.

Fasadekomitéen har besluttet: "Anbefales godkjent."
2/11-1927.
H.J.Sparre.(sign)

2.11-20 orga planer

1081/1927 V. T. til underskrift

8/11 27.

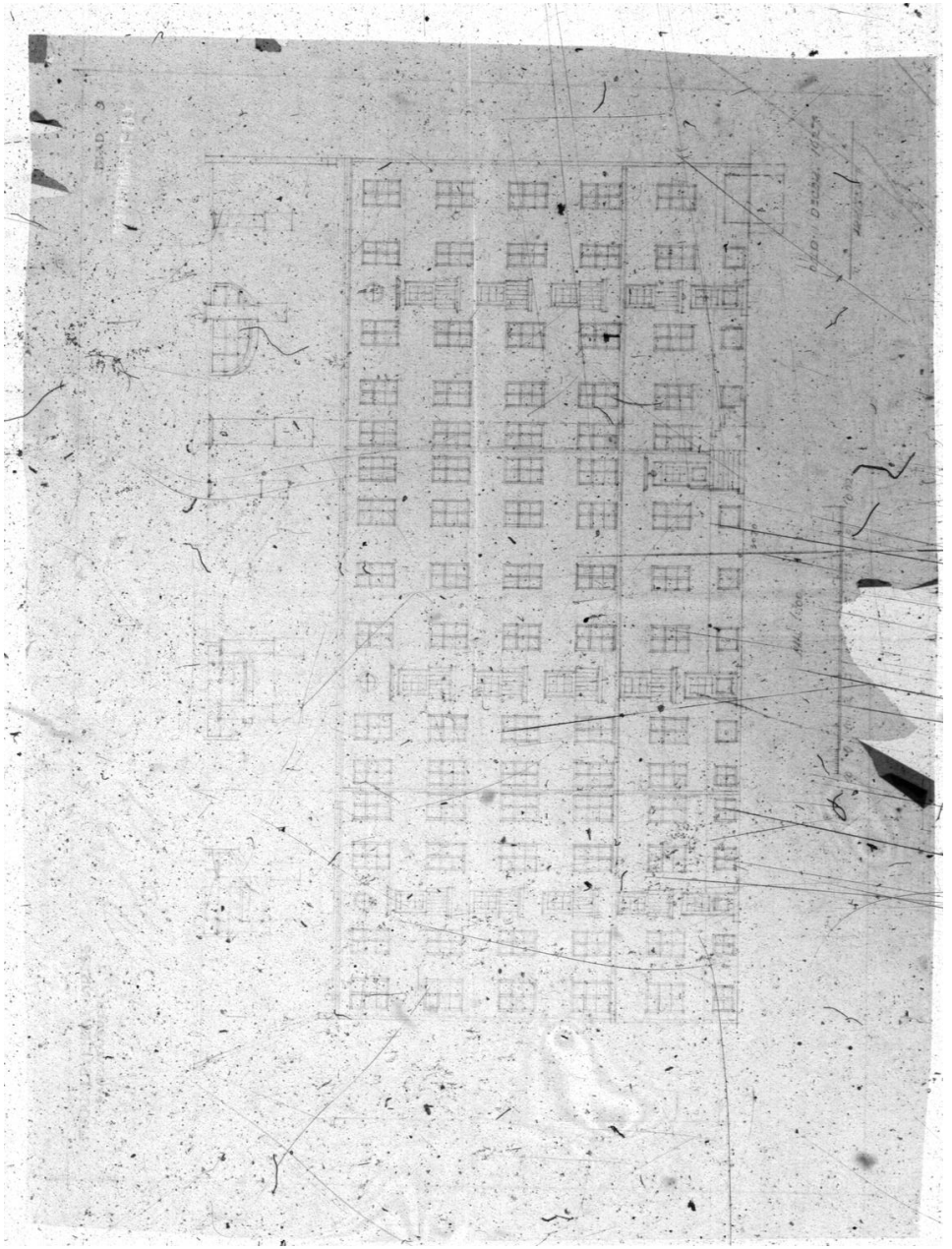
Fasadekomitéen har besluttet: "Anbefales godkjent."
Forelegges Oslo bygningskommisjon under henvisning herti.
8/11-27. H.J.Sparre.(sign)

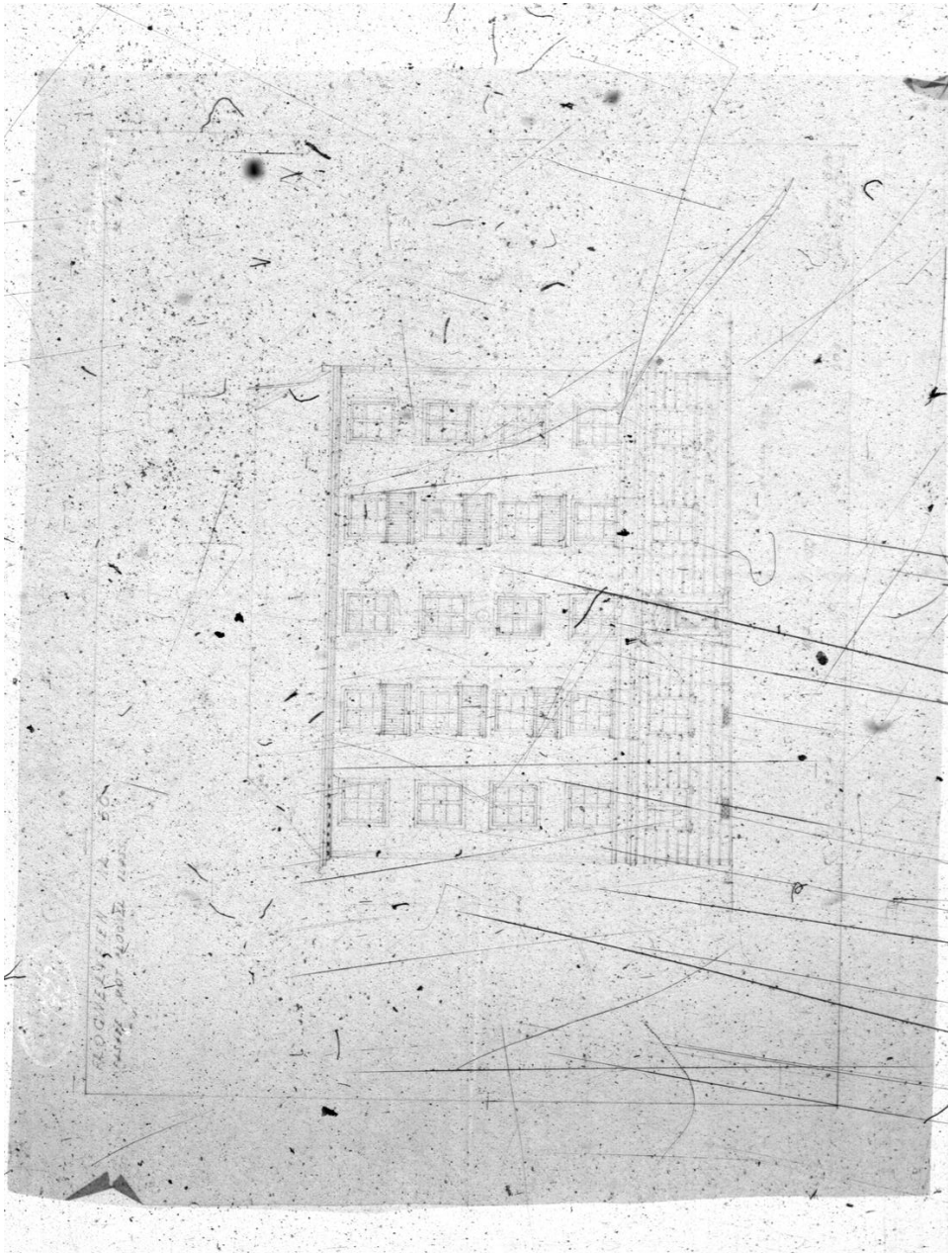
no 12
9.11.27

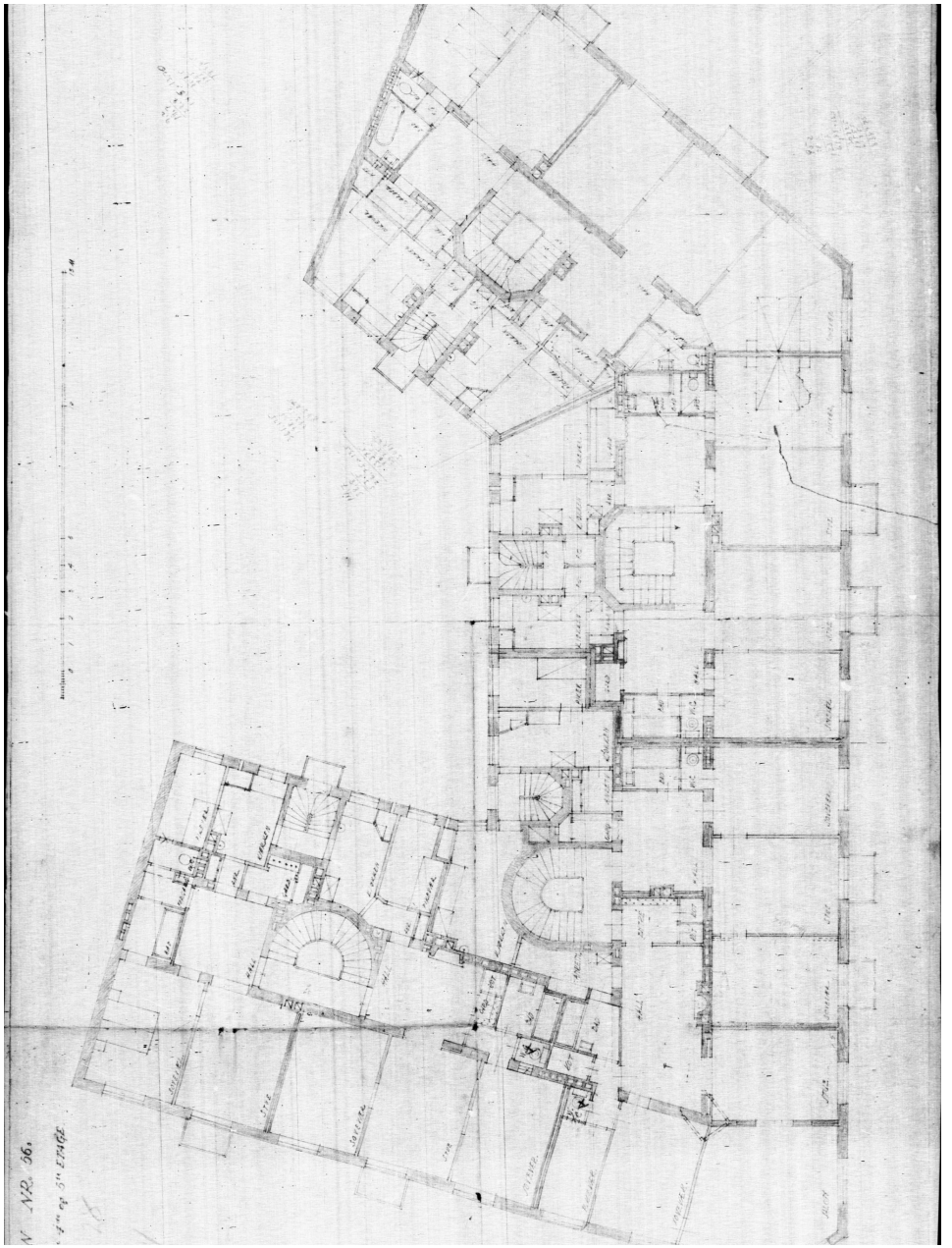
Bygningskommisjonen har i møte idag besluttet:
"Fasadene bl.15-17 godkjennes."
Meddeles anmelderen.

meddelt 10/11-27

Oslo 9/11-1927
H.J.Sparre.(sign)
V Pettersen (sign)








Frognerveien 51 Oslo
Løfsgate M 1:50

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0481/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thomas Heftyes gate 64B 0267 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no