PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

THOMAS HEFTYES GATE 64 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Thomas Heftyes gate 64B, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 854

Aksjenummer 177-182

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2252 **Referansenummer:** UJ4730

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: bygård oppført i med fundamenter og grunnmur av betong, natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2012.

Profilert, malt entrédør.
Profilert, malt entrédør mot baktrapp.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra ukjent år.

Øst-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,56 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innerdører: Malte slagdører.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet

Garderobeskap i entréen.

VÅTROM Gå til side

Baderom/vaskerom
Bad pusset opp i 2004 iht. tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerstokk og stoppekraner i vegg mellom bad og kjøkken.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder skjult i vegg mellom bad og kjøkken.

Vannbåren varme til radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer i entré mot baktrapp.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

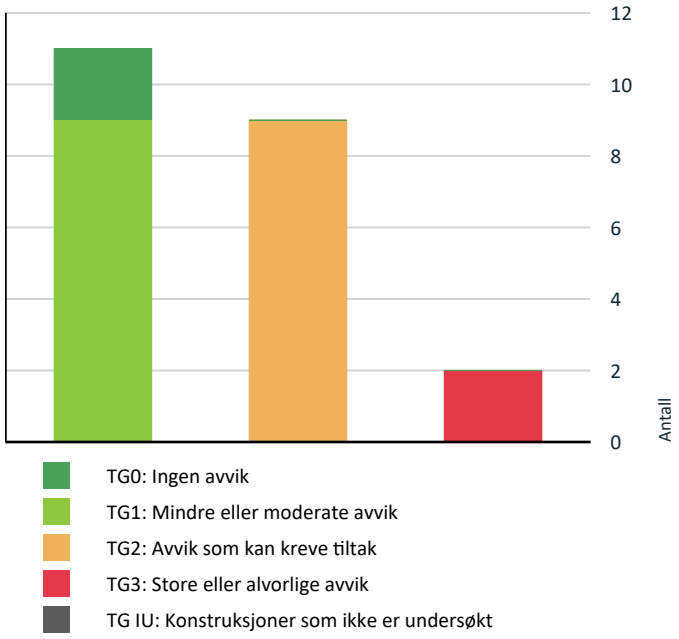
Det gjøres oppmerksom på at rombenevnelsene på original tegning er utydelige.

Det er litt annen delevegg mellom soverommene.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Bad og WC var opprinnelig adskilt. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Kjøkken er flyttet fra rom ved baktrapp til det som opprinnelig var soverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Tidligere rom som synes å være "garderobe" på original tegning er i dag er en del av hovedsoverommet.
Bruksendringen kan
være søknadspliktig.

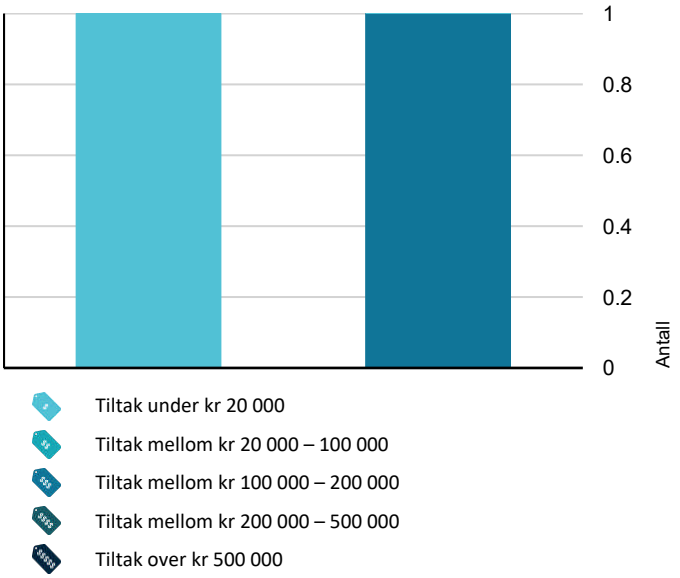
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2012.

Merknad: en haspe på vinduet i soverommet har knekt.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 2 Dører

Profilert, malt entrédør.
Profilert, malt entrédør mot baktrapp.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Nedsatt funksjon på låsemekanismen ved terrassedøren.
• Entrédørene mangler merking for brannklassifisering og tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Låsemekanismen/døren må undersøkes og det må påregnes behov for utbedring.
• Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er korrosjonsskader/rust i metallramme i dekket.
• Det er noe svakt fall for avrenning fra balkong/terrasse. Det ligger noe vann på dekket etter regnfall.

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

• Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner.
• Balkongen fungerer med dagens fall, men det må påregnes at ikke alt van renner av og at dette også kan fremsynde korrosjon/rustskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,56 m.

Tilstandsrapport

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte slagdører.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.
Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2004 iht. tidligere salgsoppgave.
Rommet har ikke rør i rør-systemutførelse.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: Noe misfarging av mykfuger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det mangler membran på vegg i området rundt servanten. Synlig bak plate under servant. Det foreligger ikke dokumentasjon for tettesjiktet forøvrig i rommet hvor dette ikke er kontrollerbart.

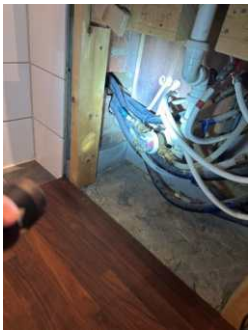
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Uten veggmembran i våtsone er det fare for fukt/råteskader og at vann kan renne inn i konstruksjonen.

• Kostnadsestimat for utbedring av veggmembran ved servant. Dette synes dog ikke som en økonomisk fornuftig utbedring før en eventuell totalrehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Det er ikke dokumentert oppkant på membran ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Svakt fall på gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran (banemembran synlig under servant, men ikke kontrollerbar i sluket).

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

• Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

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

• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran samt alder er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

• Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt fra soverom. Det var mur/betong i veggen og målinger kunne ikke utføres.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble registrert forhøyde fuktverdier i vegg ved dusjsone og innebygget toalett. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det ble registrert forhøyde fuktverdier i vegg ved dusjsone og innebygget toalett. Dette i kombinasjon med riss i fugene kan tyde på fuktskade, men dette er ikke konstatert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes fuktskade som vil kreve utbedring.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.
Merknad: Det er ikke kjent hva som ble gjort av elektroarbeid på kjøkkenet ved oppgradering, og hvorvidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerstokk og stoppekraner i vegg mellom bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Merknad: Plastrørene har ikke rør-i-rør-systemutførelse med vannskadesikker løsning slik man normalt kan forvente ved oppussing av bad i 2004. Det kan vurderes lekkasjestopper som et sikkerhetstiltak.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Når de eldste vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme dersom dette er gjennomførbart (må sjekkes
med styret/kommunen).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder skjult i vegg mellom bad og kjøkken.

Det er nærliggende å tro at varmtvannsberederen var ny ved oppussing av baderom i 2004 og at den derfor er over 20 år gammel, men dette er ikke konstatert. Varmtvannsberedere har normalt levetid på ca. 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Varmtvannsberederen er skjult, og det er ikke mulig å vurdere alder/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer.
Felles anlegg er ikke vurdert.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i entré mot baktrapp.

TG3: Åpne koblinger ved varmtvannsbereder
TG3: Utette gjennomføringer/det er hull i sikringsskapet.

Merknad: Jordingskabel i sluk er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Skifte termostat MTC 4, på baderom" er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

    Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende deksel ved VVB og utett sikringsskap.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

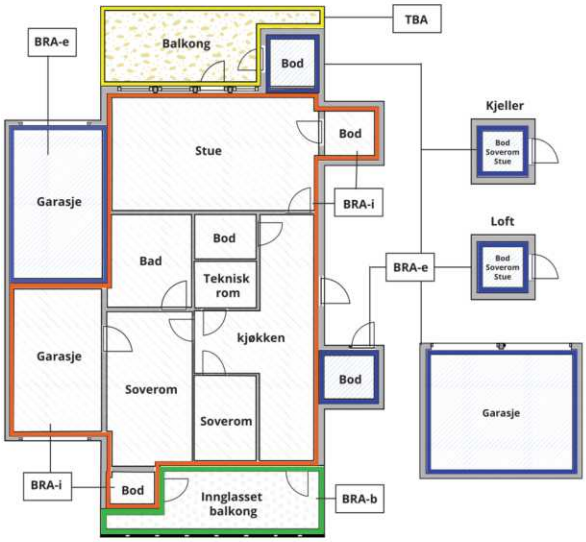
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	70			70	2
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**2**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré (baktrapp)		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod med gulvareal på ca. 7 m² (skråtak, ikke måleverdig)

Bod i fellesareal merket med eiers navn (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet, vinkler ute av 90 grader, fast innredning mot yttervegger/delevegger, skjevheter og manglende fri siktelinje mellom yttervegger, kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det å utføre en 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at rombenevnelsene på original tegning er utydelige.

Det er litt annen delevegg mellom soverommene. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Bad og WC var opprinnelig adskilt. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Kjøkken er flyttet fra rom ved baktrapp til det som opprinnelig var soverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Tidligere rom som synes å være "garderobe" på original tegning er i dag er en del av hovedsoverommet. Bruksendringen kan være søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Thomas Heftyes gate 64B

Hjemmelshaver
Thomas Heftyesgate 64 AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
177-182

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

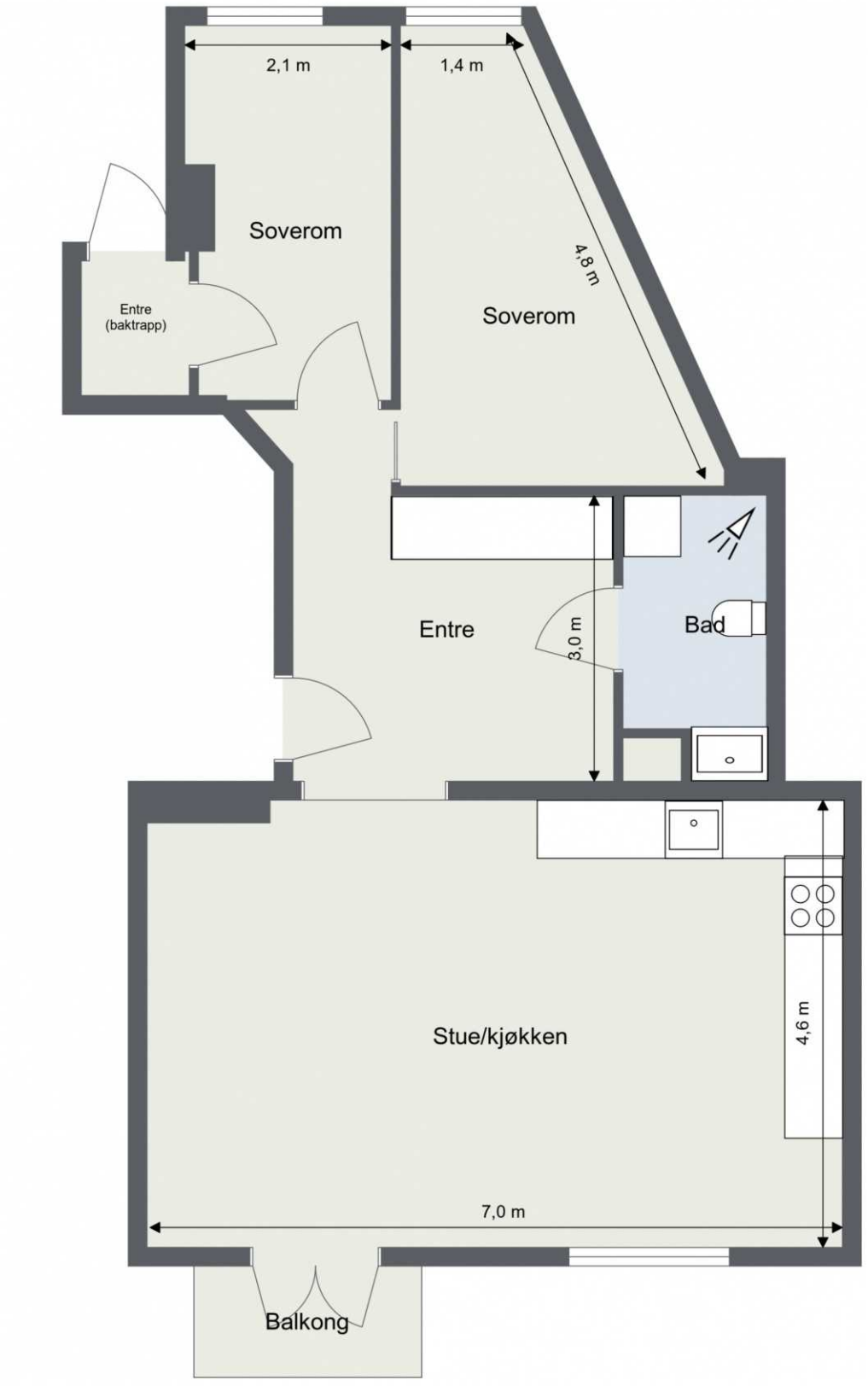
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UJ4730

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Thomas Heftyes gate 64B

4. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251033

Selger 1 navn
Stian Kjenes Paulsen

Gateadresse
Thomas Heftyes gate 64 B

Poststed	Postnr
OSLO	0267

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 95132218

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251033

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kun rutinemessig oppdrag i forbindelse med sentralvarmen i blokken og borettslaget/aksjelaget.

Arbeid utført av: Hans Haugerud

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll, eller ved behov. Hans Haugerud er aksjelagets forevalgte leverandør.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble gjennomført vesentlige oppgraderinger av bygningsmassens fasader, foran mot vei, og bak, samt tak i 2021.

Arbeid utført av: Malercompagniet Oslo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251033

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Paulsen	81b13a230a4fbebafd0d8aee5c68325ade310bea	11.12.2025 14:14:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251033

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

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS		**Vår ref.:**	592/18	**Fødselsdato eier:**	19.07.1996
THOMAS HEFTYES GATE 64 B		**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO		**Eiere:**	Stian Paulsen		
Organisasjonsnr:	921 589 085	**Aksje:**	177-182	**Aksjeboenhetsnr:**	38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 681**

Felleskostnader:	à konto brensel	666
	Avdrag IN-lån	217
	Kabel-TV og bredbånd	239
	Felleskostnader	3 296
	Renter IN-lån	263

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	59 519	Gjeld siste årsoppg.:	59 519
Klient ajourf. lån:	5 912 362,87	Klient gj. s. årsoppg.:	3 799 176

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132223988, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 14.01.2026: 1 886 536
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.07.2037)

Lånenummer: 16363651155, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 180
Saldo per 14.01.2026: 1 912 641
Andel av saldo: 59 520
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	62 131	Andre inntekter:	2 159
Annen formue:	51 100	Utgifter:	3 729		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	5 880		
Aksjenr:	177-182	Partialobligasjonsnr:	8	Aksjeboenhetsnr:	38

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/18	**Fødselsdato eier:** 19.07.1996
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS	
0267 OSLO	**Eiere:**	Stian Paulsen	
Organisasjonsnr: 921 589 085			

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

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Thomas Heftyesgate 64 AS	**Vår ref.:**	592/18	**Fødselsdato eier:**	19.07.1996
THOMAS HEFTYES GATE 64 B	**Type:**	Bolig AS		
0267 OSLO	**Eiere:**	Stian Paulsen		

Organisasjonsnr: 921 589 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 912,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1196

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1355,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1842,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3311,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1903,-

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
14. januar 2026	592/18/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20260048	159251033

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
912302180
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E- post: maria.ekensteen@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 48 08 96 05

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**Thomas Heftyesgate 64 AS**
AKSJENUMRE:	**177-182**
EIER(E):	**Stian Paulsen**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se boligopplysningene.

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.

Boligopplysninger:	kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for kjøper:	kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	kr 3 830	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Thomas Heftyesgate 64 AS

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00

Sted: Schafteløkken Røde Sal

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00
Schafteløkken Røde Sal

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering fra styret

4.1 Grill

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

5. Forslag fra styret om Utskiftning av baktrappedørene

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

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

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

Forslag til vedtak: Reza Parseh (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 18.05.2025

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Årsmelding 2024 for Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret kan kontaktes på Epost: styrelederth64as@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Thomas Heftyesgate 64 AS

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.

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

Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS har ingen ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

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

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

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

Nøkler, skilt

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

oversikt over låser/nøkler for enhetene.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

Tlf. 09030

HMS - internkontroll

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

· Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr

· Brann- og eksplosjonsvernloven

· Forurensningsloven

· Arbeidsmiljøloven

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

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

er i tilfredsstillende stand.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

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

Rehabilitering og større vedlikehold

Gjennomførte tiltak siden forrige årsrapport:

• Installasjon av felles grill i bakgården våren 2024

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

• Reparasjon av skade på veggen i portrommet våren 2025

Tidligere gjennomførte tiltak:

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

• Installasjon av vannmåler. Gjennomført sommer 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Det ble installert sentralt brannvarslingsanlegg i 2018.

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

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

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

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

• Baktrapper ble pusset opp samtidig med rehabiliteringen av gården.

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

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

Tiltak under vurdering:

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

Økonomi

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

19.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Thomas Heftyesgate 64 AS

Sted:_____, dato:_____

Reza Parseh	Martin Rustad Johansen	Solveig Walmann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 11 - Disponible midler

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Aksjekapitalen

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

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Andre innskudd

Leieboerinnskuddet er ikke sikret med pant.

Note 18 - Eiendeler

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

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Thomas Heftyesgate 64 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thomas Heftyesgate 64 AS

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Thomas Heftyesgate 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 12.mai 2025
Blåberg AS

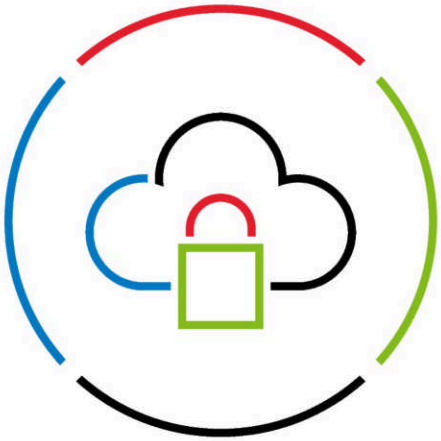
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

Steinar Arild Loven

bankID

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

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

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Reza Parseh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

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

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

4. Orientering fra styret

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

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

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

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

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

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

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

Styret kommer med mer informasjon når det er innhentet tilbud.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

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.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styremedlemmer for 1 år

Solveig Walmann har solgt sin andel.

Det skal velges ett styremedlem for ett år.

Vedtak:
Ørjan Tvenge innstilles som styremedlem for ett år.

Vedtak:

Ørjan Tvenge ble valgt som styremedlem for ett år.

2.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:
Vedtak:

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

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll ekstraordinært møte for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Thomas Heftyesgate 64 AS

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: mandag 15.12.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 392 426 145 729 32

Passord: rz2B9BS3

Husk:

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

Ekstraordinær generalforsamling i Thomas Heftyesgate 64 AS

mandag 15.12.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av styret

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

Styrets innstilling: Styreleder:

Martin Rustad Johansen

Styremedlemmer:

Ørjan Tvenge
Vebjørn Lindhjem

Varamedlemmer:

Marthe Hesvik Norheim
Marius Odland

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av styret

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

Vedtak:
Styreleder:

Martin Rustad Johansen

Styremedlemmer:

Ørjan Tvenge
Vebjørn Lindhjem

Varamedlemmer:

Marthe Hesvik Norheim
Marius Odland

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Protokoll ekstraordinært møte for Thomas Heftyesgate 64 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR THOMAS HEFTYESGATE 64 AS

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

Vedtatt i generalforsamling 5. juni 2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

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

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

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

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

9 Forholdet til lovgivningen

9.1 Aksjeloven og borettslagsloven

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

Husorden- og trivselsregler for Thomas Heftyesgate 64 AS

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

1. Generell info

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

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

2. Fellesrom

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

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

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

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

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

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

3. Navneskilt

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

I tillegg skal loftsbod og kjellerbod merkes med eierens etternavn.

4. Nøkler

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

Nøkkel til egen inngangsdør og boder besørges på egen hånd.

5. Renhold og søppel

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

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

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

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

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

6. Ro i gården

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

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

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

7. Våtrom

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

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

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

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

8. Oppussing

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

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

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

Utvendige malingkoder og vindusspesifikasjoner får du ved henvendelse til styret.

10. Balkonger

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

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

12. Brannsikkerhet

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

Brannslokkingsapparat står i hver oppgang og ved hver loftsdør.

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

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

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

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

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

Oslo

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.

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
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	1 min
Joker Bygdøy Allé	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

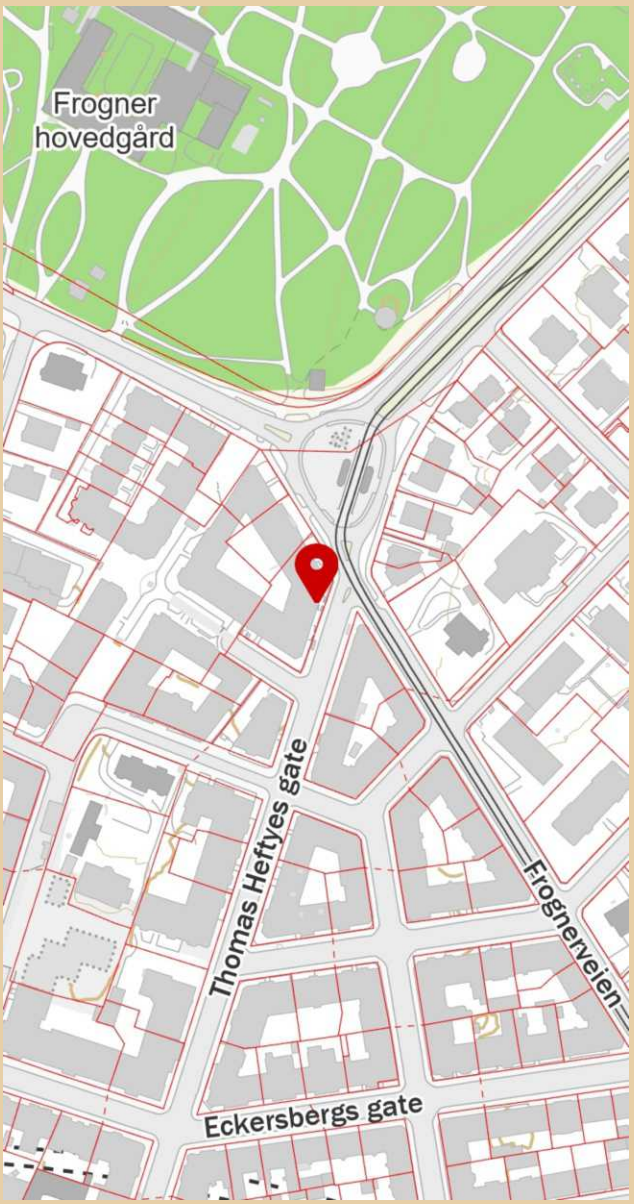
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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

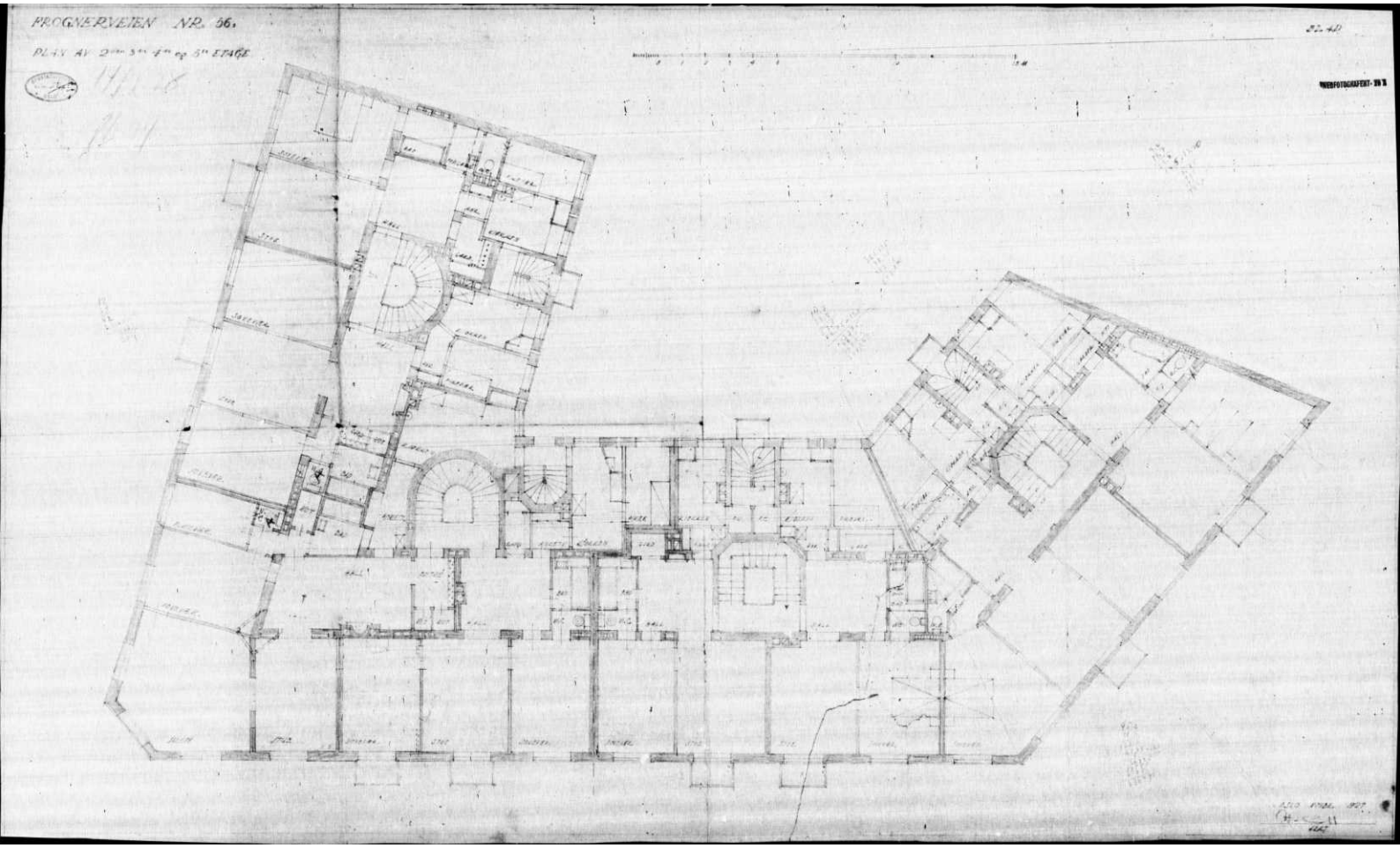
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2018 av:

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

PROGNERVEIEN NR. 56.

PLAN AV 2DEN 3DJE 4DE OG 5TE ETAGE



Anmeldelse
9 Tegninger

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

V 1

Thv. Hellgesl. 62

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 de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6 okt. 1927

10 Rådm 2 avd's chr ay gulegrab.

Y. Pettersen

1081/27

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

Opmålingsch. jr. nr. 653 7 OCT. 1927

BYGNINGSCHEFEN OSLO 1081 8 OCT. 1927 FORLEGGES RAVN

Anmeldelsen hr. reguleringschefen.
Det påhvilder eiendommen kr 808,32 og Øy 1420,35 for grunnerstatning til Frognerseien gate.
Oslo 8-10-1927.

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

E. H.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

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

Oppdragsnummer:
159251033

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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