PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

THOMAS HEFTYES GATE 31A

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 31 A 0264 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1910
BRA:	157 m^2
BRA-i:	149 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	16	3	0	2

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

Thomas Heftyes gate 31 A
0264 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Våtrom: Hovedbad. - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Dusj/wc - Ventilasjon	utlufting via takvindu. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	
Våtrom: Dusj/wc - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større en 10 cm.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er under dagens krav på 1,2 meter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.9.2026	**16.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Nicolay Kielland Beck**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stine Bråthen Beck**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring er forevist takstmann- ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thomas Heftyes gate 31 A, 0264 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**831**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1910** - Byggeår i følge Norges Eiendommer.						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

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

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019 og 2023/2024.
Velux motoriserte takvinduer fra 2023 med utvendig solskjerming.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Eldre B30 ytterdør til baktrapp.

Inntrukket flislagt takterrasse ut fra stue- 10 kvm.
Rekkverkshøyde- 1, 05 meter.

1 kjellerbod- ca 8 kvm.
Arealet i bod er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Innvendige forhold:
Gulv: eik 1 stav parkettgulv.
Vegger: glatte malte flater og noe teglsten.
Himling: malte flater.
Takhøyde i stue ca 4,5 meter til møne i stue.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2019, eik heltre benkeplate, kullfilter vifte. og underlimt kum.
Integrert komfyr, gasstopp med 5 bluss, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap under benk og kjøl/frys.
Komfyrvakt/gass alarm og waterguard montert.

Hovedbad:
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.
Det er vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassvegg/dør dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i eik innredning.

Dusj/wc:
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater samt malt innvendig himling med downlights.
Det er vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassdør/vegg.

Oppvarming:
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmefolie i alle gulv i 5 etasje- termostat og tidstyrt.
Varmekabler på begge bad.
Innsatspeis i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**129**	**129** Entre, stue, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, hovedbad, dusjbad og gang.	**0**	**0**	**10**
Messanin	**20**	**20** Kontor og tv stue.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**157**	**149**	**8**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.
Leiligheten har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større en 10 cm.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er under dagens krav på 1,2 meter.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2019 og 2023/2024.
Velux motoriserte takvinduer fra 2023 med utvendig solskjerming.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Eldre B30 ytterdør til baktrapp.

Oppsummering TG-1

Vinduer er utstyrt med 3-lags isolerglass fra henholdsvis 2019 og 2023/2024, og det er montert motoriserte Velux takvinduer fra 2023 med utvendig solskjerming. Entrédør er lyd- og brannklassifisert, mens det til baktrapp er en eldre B30 ytterdør. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen, og bygningsdelen fremstår i hovedsak av nyere dato med kort forventet gjenstående levetid som følge av utskiftinger.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Takterrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Takterrasse fra 2019.

Beskrivelse

Inntrukket flislagt takterrasse ut fra stue- 10 kvm.
Rekkverkshøyde- 1, 05 meter.
Terrassen har varmekabler i dekke og i avløp.
Balkong ble etablert i 1991 - renovert i 2019 med nytt dekke.

Oppsummering — **TG-1**

Inntrukket flislagt takterrasse på ca. 10 kvm ut fra stue, opprinnelig etablert i 1991 og renovert i 2019 med nytt dekke. Terrassen har varmekabler i dekke og avløp. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 meter. Det er ikke registrert avvik ut over dette, og terrassen fremstår i god stand tilpasset byggeår og bruk.

6.4 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Type konstruksjon	Innredet loft
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Loftet er utbygd og konstruksjonen er lukket, ikke besiktiget.

Oppsummering — **TG-IU**

Boligen er en leilighet i et boligselskap hvor felles og utvendige bygningsdeler, herunder yttertak og loft, er boligselskapets ansvar og ikke undersøkt ved befaringen. Leiligheten har innredet loft, og loftet er utbygd. Selve takkonstruksjonen er ikke besiktiget og tilstanden kan derfor ikke vurderes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2019, eik heltre benkeplate, kullfilter vifte. og underlimt kum.
Integrert komfyr, gasstopp med 5 bluss, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap under benk og kjøl/frys.
Komfyrvakt/gass alarm og waterguard montert.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med eik heltre benkeplate, underlimt kum og kullfiltervifte. Innredningen omfatter integrert komfyr, gasstopp med fem bluss, oppvaskmaskin, vinskap samt kjøleskap under benk og kombinert kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt/gassalarm og WaterGuard. Overflater og innredning fremstår i god og alderstilsvarende stand uten registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter som resirkulerer luften (omluft) uten avtrekk til det fri. Løsningen fjerner ikke fukt og matos fra rommet like effektivt som avtrekk ut, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og luktdannelse i boligen. Kullfilter må skiftes jevnlig for å opprettholde funksjonen. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Fra 2019**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert/besiktiget.

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er av plast så langt det lot seg inspisere, og fremstår med normal funksjon. Endringer/nyere anlegg er utført fra 2019. Hovedstammen i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert eller besiktiget, og tilstanden på disse delene er derfor ukjent.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Fra 2019.**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap som er plassert i garderoberskap.
Hovedstoppekran i kjeller.

Oppsummering **TG-1**

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast fra 2019, med tilhørende fordelerskap plassert i garderobeskap og hovedstoppekran i kjeller. Rørsystemet er av nyere dato og fremstår i henhold til dagens standard. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider på innvendige trekk utført etter 2019.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har fordelingstavle med automatiske vippebrytere og kursfortegnelse. Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte innvendige arbeider utført etter 2019. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremstod tette. Manglende dokumentasjon på nyere kontroll innebærer at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	300
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Bereder plassert i skap fra 2019.

Oppsummering — TG-1

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i skap og er fra 2019. Berederen er innenfor forventet levetid, og det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger.

Oppsummering — TG-1

Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon. Denne løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte. Ved naturlig ventilasjon kan det være risiko for utilstrekkelig utlufting, noe som over tid kan medføre økt fukt- og luftkvalitetsbelastning i rommene.

6.11 Våtrom: Hovedbad.



Fall til sluk målt med laser.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Bad fra 2019.

Overflater

Type vegg	Flis, Malt overflate
Type gulv	Flis

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.



PVC sluk.



Fuktsøk mot dusjsonen fra stue- ingen utslag, tørt resultat.

Oppsummering overflater TG-1

Badet har flislagt gulv og flislagte veggflater i dusjsonen, mens øvrige veggflater er glatte malte flater. Himlingen er malt og utstyrt med downlights. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Beskrivelse

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

Oppsummering fallforhold TG-1

Badet har flislagt gulv med tilfredsstillende fall mot sluk, målt til 35 mm fra innside terskel til topp slukrist. Fallforholdene fungerer etter hensikten og leder vann mot sluket. Det er ikke registrert avvik som gir grunn til tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er PVC sluk i dusjsonen og banemembran synlig i sluket.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Badet har PVC-sluk i dusjsonen med synlig banemembran i sluket. Selve tettesjiktets utførelse for øvrig er skjult og lot seg ikke kontrollere nærmere. Da utførelsen av membranen ikke kan verifiseres fullt ut, er det knyttet noe usikkerhet til den samlede tettheten. Dersom det oppstår svikt i tettesjiktet, kan dette medføre fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne**

Beskrivelse

Det er vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassvegg/dør dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i eik innredning.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr TG-2

Badet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og skuffer under, samt dusj i hjørne med glassvegg/dør. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i eik innredning. Det er registrert manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne, samt manglende dokumentasjon på tettesjikt bak sisternen. Uten mulighet for tidlig varsling kan en eventuell lekkasje fra sisternen pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner før den oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk via montert vifte. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon ved stue for kontroll av eventuelle fuktforhold. Ved undersøkelsen ble det ikke påvist unormale forhold. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.12 Våtrom: Dusj/wc

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Baderom fra 2023.**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og flislagte veggflater samt malt innvendig himling med downlights.

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights. Overflatene fremstod uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, og fall mot sluk er målt med laser til 25 mm fra innside terskel til topp slukrist. Dette anses som tilfredsstillende fallforhold som leder vann mot sluk. Det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og Sarnafil banemembran.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

På badet er det etablert tettesjikt i form av Sarnafil banemembran, med slukrenne ved vegg i dusjsonen. Utførelsen er dokumentert. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Det er vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassdør/vegg.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med vegghengt klosett, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassdører/vegg. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Utlufting via takvindu.

Registrerte avvik

- Utlufting via takvindu.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet har naturlig ventilasjon via takvinduet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk for balansert eller kontinuerlig ventilasjon av rommet. Naturlig ventilasjon gir erfaringsmessig mindre effektiv fuktavtrekk enn mekanisk avtrekk, og det er økt risiko for høy luftfuktighet over tid, noe som kan bidra til kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å vurdere oppgradering til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilering.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet kun er 3 år og fuktutsatte vegger ligger ut mot yttervegg.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner. Baderommet er kun tre år gammelt, og fuktutsatte vegger ligger ut mot yttervegg. Det er derfor ikke registrert forhold som tilsier behov for slike undersøkelser.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260038
Addresse	Thomas Heftyes gate 31A		
Postnr.	0264	Sted	OSLO
Selgers navn	Nicolay Kielland Beck		
Selgers navn	Stine Bråthen Løken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP4976908.4.2

Våtrom

Initialer selger:
N K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019 - pusset opp stort baderom av forrige eier2023 - Pusset opp lite dusjbad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

For 2023 dusjbad: Samsvarserklæring, faktura mmFor 2019 baderom: nei, dokumentert i taktsrapport fra 2020. Kan oppgis ved behov.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran lagt ved totalrenovering av dusjbad.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og uttak lagt ved totalrenovering av dusjbad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, faktura mm

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet fikk utført mindre reparasjoner på små skader i tak, takrenne og nedløp i 2024. Utført av Takpartneren Knudsen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert faktura

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vinduer i stue, kjøkken og master soverom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert tilbud og faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle tillatelser og attester ligger i plan og bygg sine arkiv, samt salgsoppgave

Initialer selger:
N K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Selvstendig vedlikeholdsansvar for terrasse/balkong, vinduer og ytterdør.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
N K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Nicolay Kielland Beck*

Signert av *Stine Bråthen Løken*

Initialer selger:
N K
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Thomas Heftyes gate 31A, 0264 OSLO**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349747**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80506279**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **831**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **126,84**

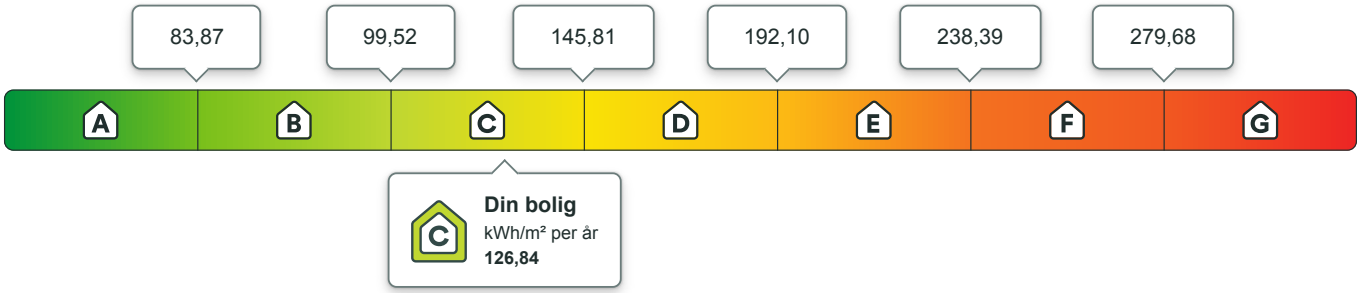
Thomas Heftyes gate 31A, 0264 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 448,55	**126,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Thomas Heftyes gate 31A, 0264 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Thomas Heftyes gate 31A, 0264 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Solli & Partnere AS
Askerveien 49
1384ASKER

Deres ref.: 18260038
Vår ref.: 608-1-10/9989
Dato: 11.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Thomas Heftyes Gate 31.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Thomas Heftyes Gate 31**
Organisasjonsnummer:	981408551
Gårds- og bruksnummer:	212 / 831
Seksjons-/andelsnummer:	10
Adresse:	Thomas Heftyes gate 31A, 0264 OSLO
Eier/medeier:	Bråthen Løken, Stine Kielland Beck, Nicolay

FELLESKOSTNADER

Fyring	50.00
Felleskostnader	3 963.00
KABEL-TV	523.50
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 536.50**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 22 537**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 44 909

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

SAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 31 HAR INGEN LÅN PER 11.09.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Styret skal godkjenne kjøper.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81766628
Dyrehold:	Ja, men skriftlig søknad til styret i sameiet.
Parkering:	Ja, en biloppstillingsplass til seksjone 1- 10 i bakgård. Infrastruktur for el-bil lading er installert.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Seksjonene 1- 8 får levert varme fra egen geovarmebrønn + elektrisitet til drift levert av Hallingkraft og seksjonene 9-11 har egen elektrisk oppvarming i hver leilighet levert av Hallinkraft.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	Kontakt styret for ytterligere informasjon. - 2025 Målere på radiatorer ifm. felles varmeanlegg er utskiftet. - 2023/24 - Balkonger og fasader, både mot vei og bakgård, er rehabilitert. 1. 2021 heis rehabilitert - nytt

	styringssystem mm. 2. 2018 rørfornying avløpsrør samt ny vannledning fra hovedledninger og inn til gården. 3. 2018 brann i seksjon 10. Forsikringssak. 4. Rotter i krypkjeller under sokkeleilighet, seksjon 11, første gang 2015 med omfattende sikringsarbeid. Rottene tilbake i 2016, medførte et større rehabiliteringsprosjekt i 2017. Forsikringssak. 5. 2016 er inngangsparti og trappeoppgang rehabilitert. 6. 2013 ble totalrehabilitering av skorstein nr. 2, 3, 5, 6, 8, 11 gjennomført. 7. 2013 ble bergvarme installert og oljefyr utfaset (gjelder varme og varmt vann for seksjon 1-8 og varmt vann for seksjon 11).
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører - ECIT Norian AS.
Skilt:	Bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)* :	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 11.09.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Anna-Carin Westberg
Epost:	thg31@outlook.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET THOMAS HEFTYESGATE 31

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Husordensreglene er gitt i samsvar med sameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere og presisere sameiernes rettigheter og plikter innenfor sameiet og å sikre ro og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er også ansvarlige for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som den enkelte sameier gir adgang til sameiet.
Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for de andre beboerne.

2. BRUK AV SEKSJONEN

Leiligheten
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ved planlagte festligheter som vil vedvare utover vanlig tid for ro i huset, er det god skikk å varsle naboene om dette.

Musikkanlegg bør brukes med varsomhet, og musikkøvelser skal begrenses til 2 timer pr. dag.

Arbeider som medfører betydelig støy, som ved oppussing og lignende, bør i størst mulig grad foretas i vanlig arbeidstid. Boring, banking og lignende skal i alle tilfeller være avsluttet kl. 21.00.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid. Radiatorer skal luftes regelmessig.

Vaskemaskiner må ikke benyttes uten at noen er til stede i leiligheten. Sluk og avløp må renses jevnlig.

Sameier plikter å vedlikeholde røropplegg og rørtilkoblinger til husholdningsmaskiner slik at vannlekkasjer ikke oppstår. Alle elektriske installasjoner innenfor leiligheten skal vedlikeholdes av sameier.

Søknad om tillatelse til husdyrhold må sendes styret før anskaffelse. Det samme gjelder for nye sameiere, som må sende slik søknad før innflytting.

Lufting skal ikke foretas gjennom entredøren.

Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i vinduer og fra balkonger er ikke tillatt.

Boder
Kjellerboder skal holdes låst. Bodene skal være merket med seksjonsnummer.

I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre skade på eiendommen eller ulempe for beboerne.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

3. BRUK AV FELLESAREALENE

Sameierne er ansvarlige for at fellesarealene til enhver tid holdes ryddig. Det er ikke tillatt å lagre møbler, materialer, skiutstyr eller andre gjenstander i trappeoppgang eller i kjellerganger. Kun bodene skal benyttes til dette formål.

Kjellerdører, hoveddører og port til bakgården skal alltid holdes låst. Lyset i kjelleren skal slukkes etter bruk av heis eller etter besøk i kjelleren for øvrig.

Sykler skal parkeres etter styrets anvisning i kjeller eller i bakgård.

Bakgården skal til enhver tid holdes ryddig, og må ikke benyttes til lagringsplass. Alt avfall skal legges i dertil utplasserte beholdere i bakgården.

Sameiernes biler skal parkeres på oppmerkede plasser i bakgården. Det er 1 parkeringsplass pr. seksjon.

Det er forbudt å legge ut mat til fugler på eiendommen, da dette kan tiltrekke skadedyr.

4. OVERTREDELSE AV BESTEMMELSENE

Brudd på husordensreglene ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Uregelmessigheter skal meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

Vedtatt i sameiermøte 17.03.1999.

Referat fra ordinært årsmøtet 2026
i
Sameiet Thomas Heftyes gate 31

Årsmøtet 2026 i Sameiet Thomas Heftyes gate 31 ble avholdt torsdag 23. april 2022, kl. 19:00, hos Anna-Carin Westberg.

1. KONSTITUERING:

1.1 Valg av møteleder:

Styreleder Anna Carin Westberg ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne:

Narve Reiten ble valgt til å føre protokollen og Erik Schrumpf ble valt til prokollvitne

1.3 Registering av stemmeberettigede

TIL STEDE:

- Snr. 1: Aase Fystro Jensen
- Snr. 2: Anna-Carin Westberg
- Snr. 5: Fam. Fosse
- Snr. 6: Fam. Lindahl/Schrumpf
- Snr. 7: Fam. Reiten
- Snr. 9: Fam. Reiten
- Snr. 11: Helene Wilhelmsen Trevino

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Den foreslåtte innkalling og gjennomføring av møtet ble godkjent

2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets Årsberetning følger vedlagt.
Styret fattet følgende vedtak:
Styrets forslag til årsberetning ble tatt til orientering.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Avvik i forhold til budsjett ble kommentert fra styrets leder.
Styret fattet følgende vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

4 BUDSJETT FOR 2026

Vesentlig endringer i budsjettposter ble kommentert. Styrets leder ble berømmet for sitt gode arbeid med kostnadskontroll og reduksjon i enkelte poster. Poster som kan medføre vesentlig risiko er varmeanlegget samt eventuelle kostnader relatert til mur mot nabo.
Styret fattet følgende vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering

5 GODTGJØRELSE TIL STYRET

I følge tradisjonen så avstår styret for styrehonorar

6 VALG AV STYRE

Følgende styre ble gjenvalgt:

Styreleder	Anna-Carin Westerberg	valgt for 1 år
Styremedlem	Nicolay Kielland Beck	valgt for 1 år
Styremedlem	Narve Reiten	valgt for 1 år
Varamedlem	Aase Fystro Jensen	valgt for 1 år
Varamedlem	Finn E. Fosse	valgt for 1 år
Intern revisor	Stine Beck	valgt for 1 år

7 INNKOMNE SAKER

Styrets leder orienterte om følgende saker:

Det ble orientert om den pågående konfliktsak med Gimle Terrasse 9. Styret har vært avvisende til å ta del kostnadene relatert til rehabiliteringen av støttemuren som står på Gimle Terrasse 9 sin tomt.

Som en del av vedlikeholdsplanen så vil styret vurdere i år å ha en gjennomgang av trærne.

Vindusvask – det vil bli lagt opp til utvendig vindusvask for alle på våren og frivillig på høsten. Innvendig vindusvask er frivillig. Det følges opp med Byens Vindusvask.

Dugnadslisten ble kommentert og er hengt opp i kjelleren.

Oslo, 23. april 2025

Anna-Carin Westberg, møteleder

Erik Schrumpf, protkollvitne

V E D T E K T E R

for

SAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 31

Med endringer vedtatt i årsmøter 16.02.1987, 17.03.1999, 09.03.2017 og 01.07.2019.

§ 1

Eiendommen Thomas Heftyes gate 31 i Oslo er et eierseksjonssameie bestående av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.03.1986. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

§ 2

Sameierne har eksklusiv bruksrett over de bruksenheter som tilhører deres seksjon innenfor den rammen som er fastsatt i Lov om eierseksjoner § 25. Ingen må utnytte sin enhet eller fellesanleggene slik at det medfører unødig eller urimelig ulempe for de andre brukere eller at disse unødig hindres i sin bruk. Forandringsarbeider i de enkelte leiligheter som kan ha praktiske eller estetiske virkninger for sameiet eller andre sameiere, og/eller krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, skal forelegges styret før det settes i verk. Ytre rom og utearealer fordeles og brukes etter de bestemmelser årsmøtet fastsetter.

§ 3

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, som kan selges, pantsettes eller leies ut.

Erverver av seksjon og leier av bruksrett skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

I hver seksjon er det tinglyst en panterett på kr 20 000,- som sikkerhet for betaling av fellesutgifter og andre mulige krav sameiet måtte ha mot seksjonseier. Panteretten har prioritet etter 90% av godkjent lånetakst, og er uten opptrinnsrett.

I tillegg har de andre sameiere panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

Den enkelte sameier har rett til å leie ut sin parkeringsplass i bakgården. Fremleie er ikke tillatt. Leiekontrakten skal være tidsbegrenset - utleieperioden er begrenset til 2 år - og godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameierne i gården har fortrinnsrett til leie av parkeringsplass på ellers like vilkår og alle sameiere må varsles med 3 ukers svarfrist. Ønsker flere sameiere å leie parkeringsplassen går den med lengst ansiennitet foran. Ved enhver overdragelse av eierseksjonen opphører leieavtalen.

Sameiet er pålagt, gjennom en bytteordning eller på annen måte, å sikre at parkeringsplasser som i plan- og bygningslov er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse, jfr. eierseksjonslovens § 26. En sameier med nedsatt funksjonsevne som allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 4

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig eller elektronisk med varsel på minst 8 – høyst 20 dager. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og angivelse av de saker som skal behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 5

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Godkjennelse av årsregnskap
3. Andre saker som er nevnt i innkallelsen
4. Valg av styre og revisor

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll for de saker som behandles, med vedtak. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende, valgt av årsmøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

§ 6

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger i årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves mint to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne krever det med angivelse av hvilke saker de ønsker behandlet. Om innkallelse og stemmegivning gjelder lovens bestemmelser.

§ 8

Det daglige arbeidet ledes av et styre på 3 medlemmer valgt av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Det velges også 2 varamenn til styret. Styrets medlemmer fungerer i 1 år fra det ene ordinære årsmøtet til det neste. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 av styrets medlemmer.

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester.

Styret har på sameiets vegne ansvar for felles (ytre) vedlikehold og felles anlegg. Styret har rett til å kreve adgang til de enkelte bruksenheter og la foreta arbeider som er nødvendige i forbindelse med dette vedlikehold. Alle fellesutgifter fordeles i overensstemmelse med størrelsen på sameierbrøken.

§ 9

Vedtektene fastsettes av årsmøtet. Avgjørelser om vedtekter må treffes med minst 2/3 flertall.

Husordensregler for sameiet kan vedtas av årsmøtet med vanlig flertall.

§ 10

Hvis en sameier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes etter en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65 med endringer, sist ved lov av 22. juni 2018 nr. 74.

Vedtatt i Ekstraordinært Årsmøte 01.07.2017

_____

Finn E. Fosse
Styreleder/møteleder

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 31

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Årsregnskap for Sameiet Thomas Heftyes gate 31

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		678 240	774 388	678 240	680 180
Andre inntekter		0	13 931	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**678 240**	**788 319**	**678 240**	**680 180**
Vaktmestertjeneste		79 500	80 250	83 600	65 000
Renhold		55 133	51 096	53 200	55 800
Kabel-TV/Bredbånd		52 560	56 324	52 560	54 500
Kommunale avgifter		90 026	104 036	81 500	99 000
Strøm og nettleie		78 701	22 124	20 400	20 000
Andre driftskostnader	2	1 919	1 518	5 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	2	39 814	337 689	51 100	60 000
Eksterne tjenester	2	44 430	63 502	45 700	41 100
Serviceavtaler	2	30 128	28 038	37 200	40 000
Forsikringer		151 806	136 256	148 400	165 000
Andre kostnader	2	19 077	22 141	20 000	27 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**643 094**	**902 974**	**598 660**	**629 950**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**35 146**	**-114 655**	**79 580**	**50 230**
DRIFTSRESULTAT:		**35 146**	**-114 655**	**79 580**	**50 230**
Finansinntekter		894	1 513	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**894**	**1 513**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**36 041**	**-113 141**	**79 580**	**50 230**
Resultat		**36 041**	**-113 141**	**79 580**	**50 230**
Overført annen egenkapital		**36 041**	**-113 141**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**36 041**	**-113 141**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Thomas Heftyes gate 31

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		48 051	9 761
Forskuddsbetalte kostnader	3	89 537	76 177
Sum fordringer		**137 587**	**85 938**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	93 449	66 827
SUM OMLØPSMIDLER		**231 037**	**152 765**
SUM EIENDELER		**231 037**	**152 765**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		181 806	145 765
Sum opptjent egenkapital		**181 806**	**145 765**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**181 806**	**145 765**
Leverandørgjeld		14 519	7 000
Annen kortsiktig gjeld	6	34 712	0
Sum kortsiktig gjeld		**49 231**	**7 000**
SUM GJELD		**49 231**	**7 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**231 037**	**152 765**

OSLO, /
Sameiet Thomas Heftyes gate 31

Anna-Carin Westberg
Styrets leder

Narve Reiten
Styremedlem

Nicolay Kielland Beck
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024	2025
Fakturerte felleskostnader	625 680	625 680
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	48 708	52 560
Fakturert ekstrainnbetalinger	100 000	0
Tilskudd fra Kulturminnefondet	150 000	0
Utbetaling av støtte fra Kulturminnefondet til seksjonseierne	-150 000	0
Andre inntekter	13 931	0
Sum driftsinntekter	**788 319**	**678 240**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	1 919
Sum andre driftskostnader	**1 919**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Elektrikerarbeid - Tingvalla Elektro AS	2 590
Heis andre kostnader	5 523
Sesongarbeider på uteområder - Snøbrøyting/Strøing	8 076
Grave hagen, hagearbeid-Oslo Hvitevarer Og Transport AS	23 625
Sum reparasjon og vedlikehold	**39 814**

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	72 432
Rep. og vedlikehold bygning - utskifting av varmekabler	81 360
Rep. og vedlikehold bygning utbedring av taknedløp, grunnarbeider og rør	151 125
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	8 000
Heis andre kostnader	6 603
Sesongarbeider på uteområder	18 169
Sum reparasjon og vedlikehold	**337 689**

Eksterne tjenester

	2024	2025
Honorar for juridisk bistand	7 650	6 800
Andre konsulenthonorarer	17 808	975
Forretningsførsel og regnskap	35 794	36 655
Annen fremmed tjeneste	2 250	0
Sum eksterne tjenester	**63 502**	**44 430**

Serviceavtaler

	2024	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	9 410	12 142
Heis serviceavtale	18 628	17 986
Sum serviceavtaler	**28 038**	**30 128**

Andre kostnader

	2024	2025
Lisens og systemkostnader	4 631	4 740
Telefon	817	1 196
Kontingent	2 130	3 850
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000	0
Bank- og kortgebyrer	2 780	2 827
Gebyrer ved purring	0	435
Annen kostnad	6 783	6 029
Sum andre kostnader	**22 141**	**19 077**

Note 3 Forskuddsbetalte kostnader

	2024	2025
Forskuddsbetalt forsikring	23 516	26 573
Forskuddsbetalt kabel-tv	52 560	62 863
Forskuddsbetalt telefon	100	101
Sum forskuddsbetalte kostnader	**76 176**	**89 537**

Andre kortsiktige fordringer	2024	2025
Fordring beboer for fyring	248	29 365
Fordring beboer for lading	0	10 273
Fordring på Norian	0	2 591
Betaling i jan 2026 for strøm til frysere 2023, 2024	0	3 620
Andre kortsiktige fordringer	0	102
Til gode Telia Norge	9 513	0
Korrigering i tidligere avregninger	0	2 100
Sum andre kortsiktige fordringer	**9 761**	**48 051**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	66 047
Plasseringskonto	27 402
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**93 449**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	145 765
Årsresultat	36 041
Saldo 31.12	**181 806**

Note 6 Annen kortsiktig gjeld

	2025
Forskudd fra kunder	12 808
Avsetning – bredbånd, desember	285
Avsetning – utlegg 2025	1 053
Avsetning – strøm, desember	8 833
Avsetning – faktura fra advokat	6 800
Avsetning – avregning strøm el-bil lading, fakturert i 2026	4 933
Annen kortsiktig gjeld	**34 712**

Sameiet Thomas Heftyes gate 31

2025

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 31

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Thomas Heftyes Gate 31

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 23.04.2026
Tidspunkt: 19:00
Sted: Anna-Carin Westberg

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Anna-Carin Westberg som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Nicolay Kielland Beck som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte. Imidlertid foreslås Narve Reiten.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Anna-Carin Westberg	På valg: 2026
Styremedlem	Nicolay Kielland Beck	På valg: 2026
Styremedlem	Narve Reiten	På valg: 2026
Varamedlem	Aase Fystro Jensen	På valg: 2026
Varamedlem	Finn E. Fosse	På valg: 2026
Intern revisor	Stine Løken	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anna-Carin Westberg stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Nicolay Beck stiller til valg som styremedlem for 1 år.
Narve Reiten stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Finn E Fosse stiller til valg som varamedlem for 1 år.
Aase F Jensen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker mottatt.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oslo

Utskriftsdato: 10.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/831 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Thomas Heftyes gate 31A 0264 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Thomas Heftyes Gate 31 c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO
Eiernavn:	Thomas Heftyes Gate 31 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 103 006,02
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 103 006,02

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	2 607,00
Renovasjonsgebyr	29 810,38
Vann- og avløpsgebyr	70 588,64
Totale avgifter	**103 006,02**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/831/0/10 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Thomas Heftyes gate 31A 0264 OSLO
Fakturamottaker:	Beck Stine Bråthen Thomas Heftyes Gate 31a 0264 OSLO
Eiernavn:	Beck Stine Bråthen

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 7 949,00
Totalt	NOK 7 949,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 949,00
Totale avgifter	**7 949,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539679
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 831.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 831.

GNR. 212 BNR. 831

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1910.

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

1110 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

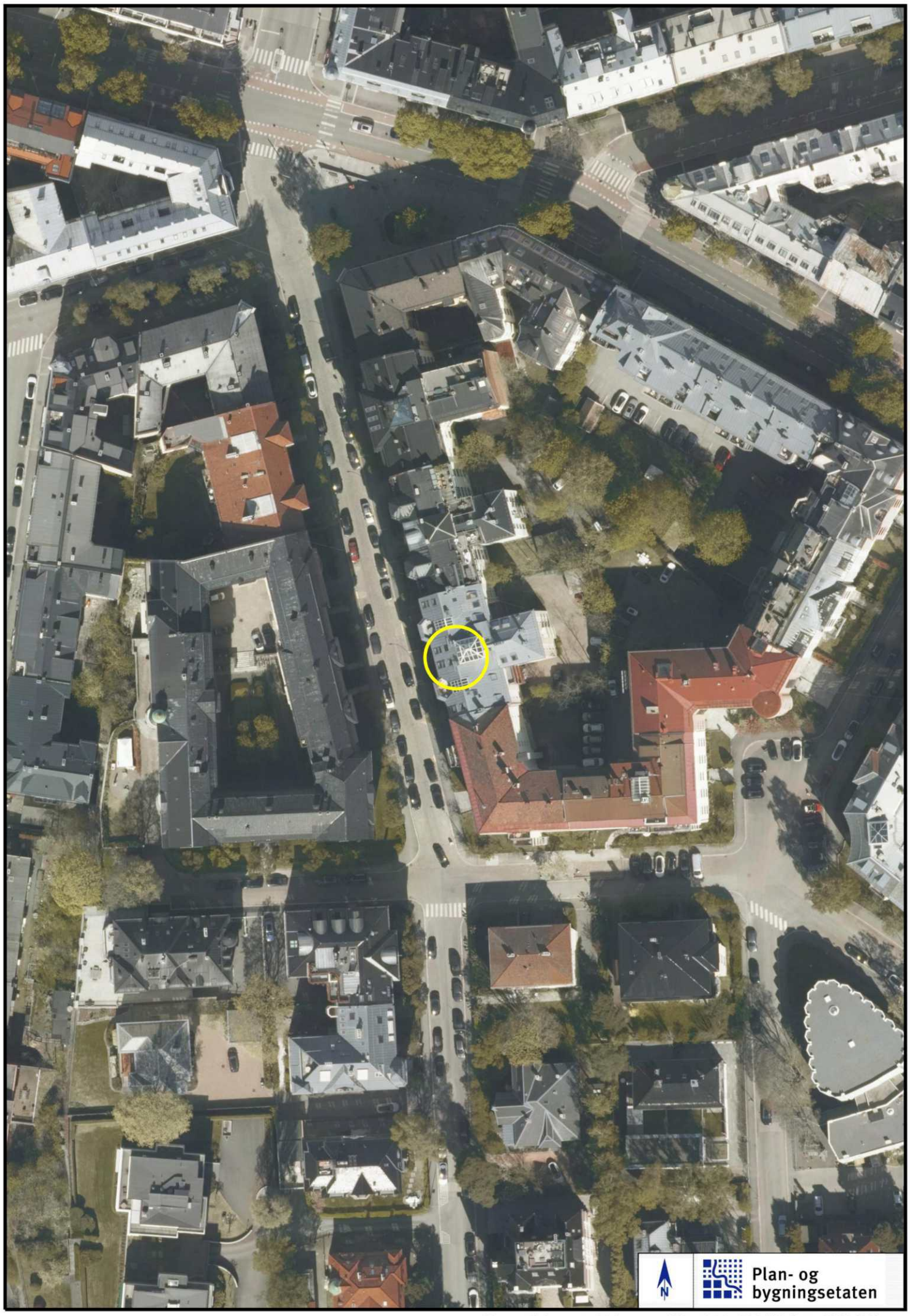
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

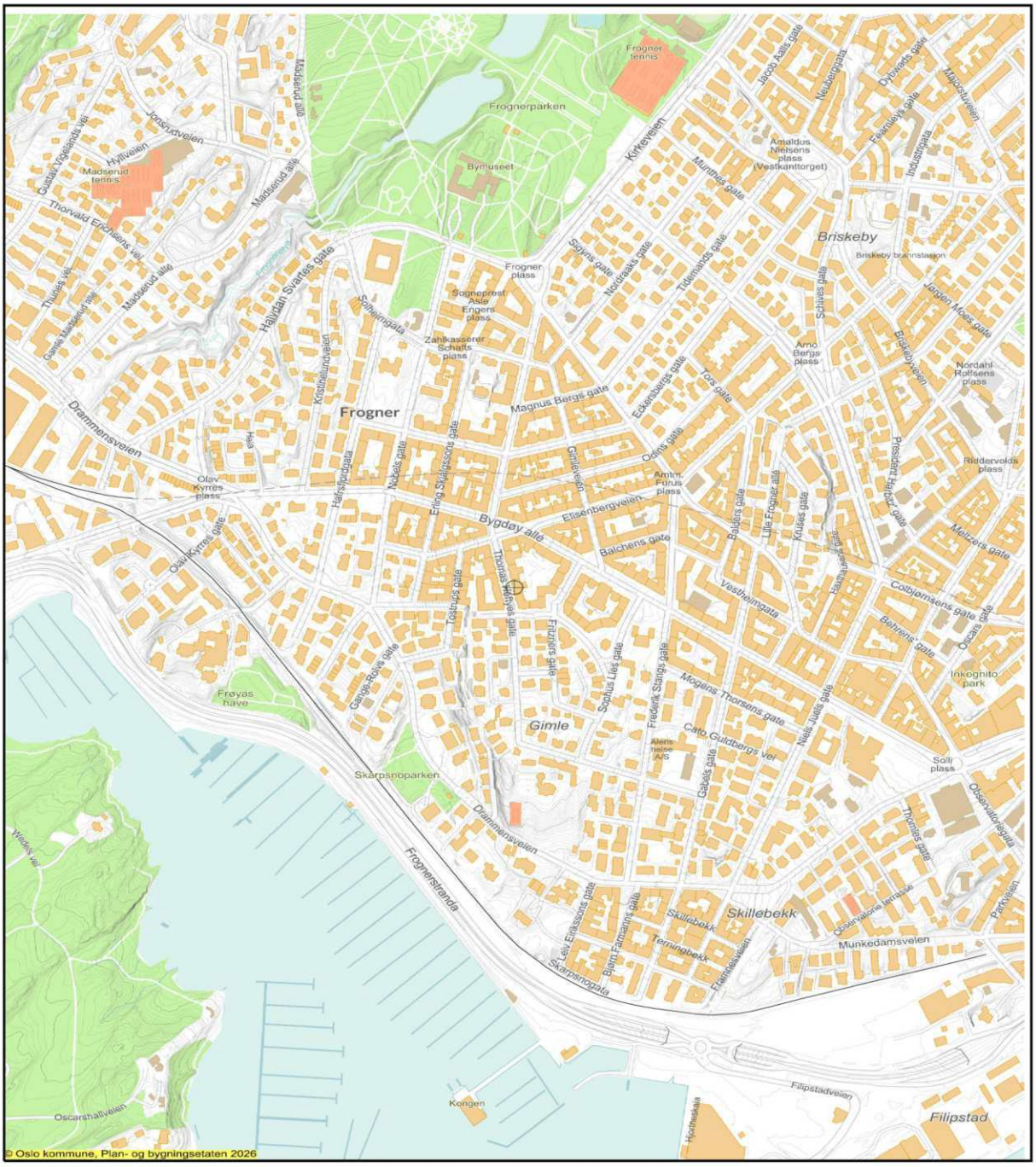


Thomas Heftyes gate 31 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.09.2026

Oversiktskart

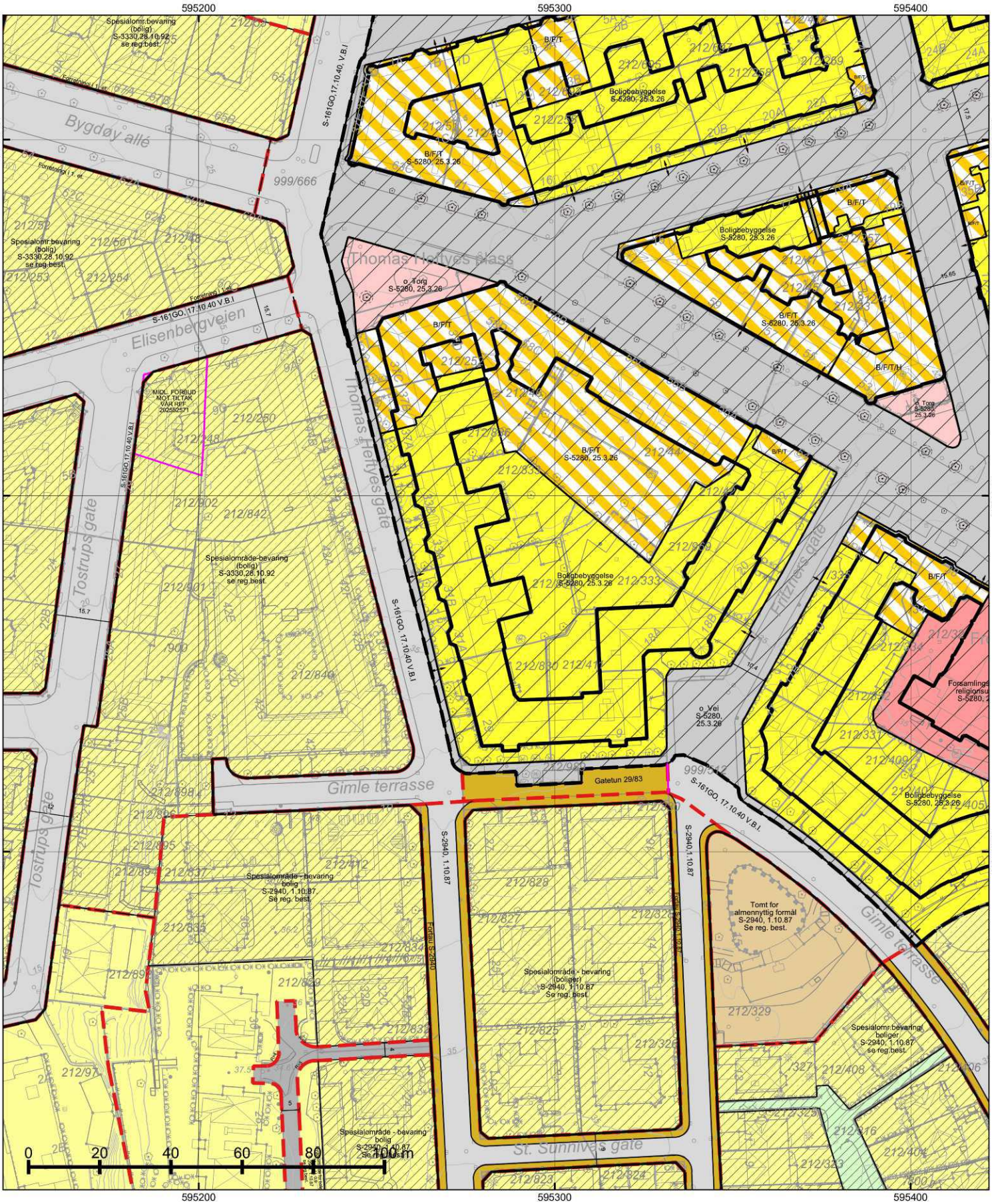
Adr.: Thomas Heftyes gate 31 A

Gnr bnr : 212 / 831



Dato: 10.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

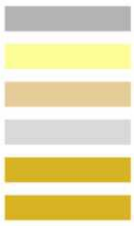
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162919/ 86539679
Adresse: Thomas Heftyes gate 31
Gnr/Bnr: 212/831
Deres ref.:
Kommentar:

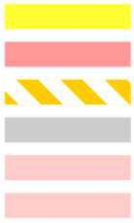
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate



1110 - Boligbebyggelse
1164 - Kirke/annen religionsutøvelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2012 - Fortau
2013 - Torg



660 - Spesialområde bevaring bolig
672 - Spesialområde bevaring lekeplass

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

312 - Fortau
912 - Grense for foreløpig plan
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

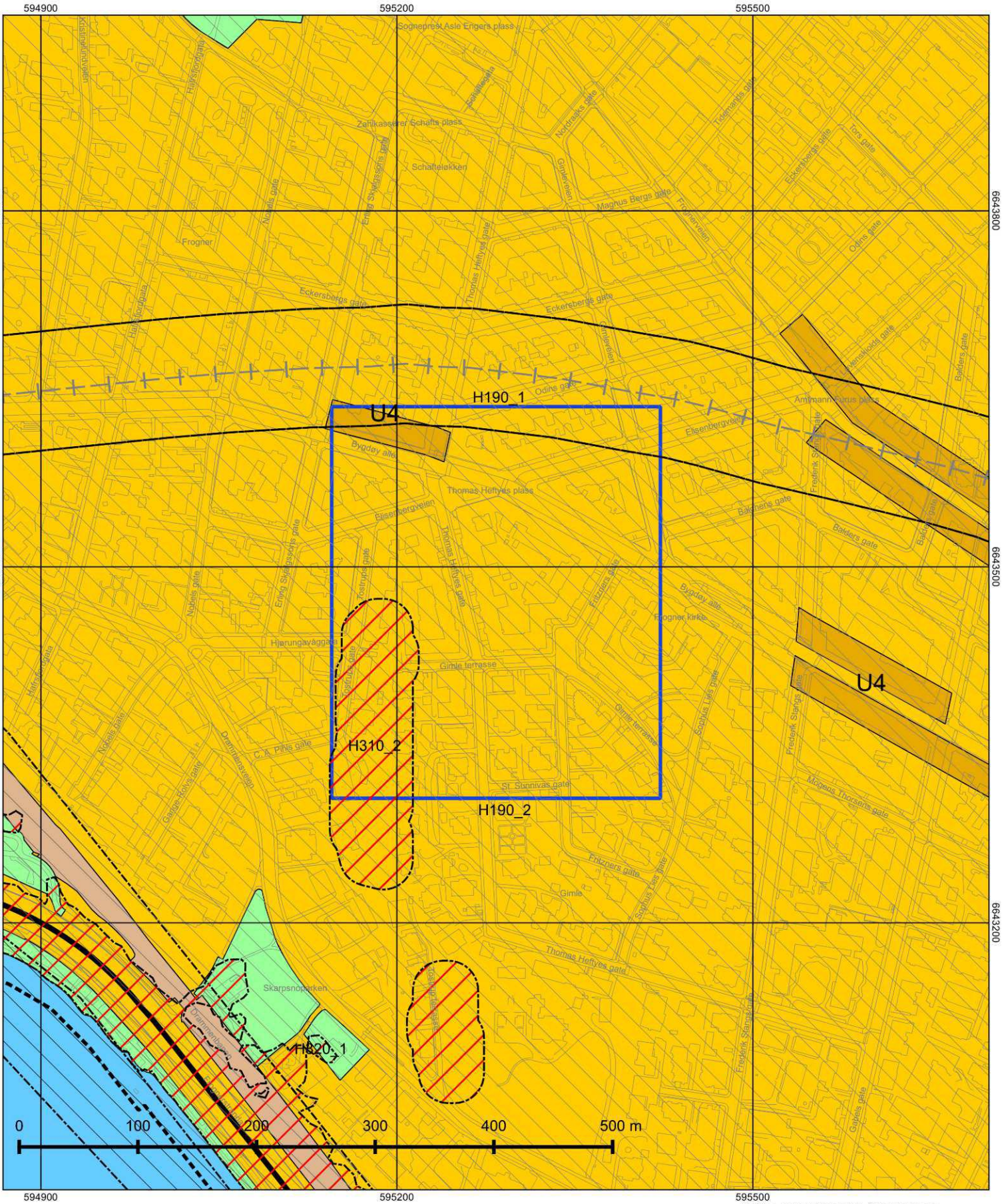
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162919/86539679
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

nr 6415 1972 Kl. 1300,-
avskrift 4/5

ERLAND MORUD
Stats aut.
eiendomsmegler
OSLO

Gnr. 212 Bnr. 831 Snr. 2

K J Ø P E K O N T R A K T

Underskrevne, Gerd Meier-Hansen, Ellinor Eidsvig, Arvid Johansen selger herved til medunderskrevne

Sigfrid Jensen, født 2/12 1895.

en ideell eierandel på 12,2/1oo -deler benevnt seksjon nr. 2 av eiendommen Thomas Heftyesgt.31, Oslo

med påstående bebyggelse og dennes mur og nagelfaste innretninger.

Med eierandelen følger disposisjonsrett til leilighet nr. 2 i 1 etg. som består av 8 rom. Dertil

Forøvrig skjer salget på følgende vilkår:

1.
KJØPESUMMEN

Denne er omforenet til kr. 130.000.- ethundreogtrettitusen oo/1oo som avgjøres slik:

A) Kontant betales ved denne kontrakts underskrift	kr.	40.000.-
b) Kontant innen 20/4 1972	"	90.-
Gjør tilsammen kjøpesummen	kr.	130.000.-

forts.s. 2

Såsnart fullt oppgjør er foretatt, eventuelt at kjøper har stillet betryggende sikkerhet for oppgjøret på en måte som selger kan godta, skal skjøte utstedes og tinglyses. Av ethvert beløp som evt. betales senere enn bestemt ovenfor, er kjøper forpliktet til å svare 8 ½ % rente p.a., og selger er ikke forpliktet til å utstede skjøte før også eventuelle renter er inndekket.

Selger garanterer at seksjonen blir levert fri for pengeheftelser utover det som er forutsatt.

2.
RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER.

Kjøper og hans rettsetterfølgere er forpliktet til å være medlem av det sivile interessentskap,

BOLIGSAMEIET Thomas Heftyesgt. 31,Oslo.

Vedtektene for sameiet inngår som en del av denne kontrakt og det senere hjemmelsforhold til eierandelen.

Kjøper er forpliktet til å betale til boligsameiet sin andel av fellesutgiftene f.o.m. 1/5 1972

3.
GENERELLE VILKÅR.

Kjøper har nøye besiktiget eiendommen i sin helhet og den aktuelle leilighet i særdeleshet. Selger overtar intet ansvar for hverken åpenbare eller skjulte feil eller mangler, men erklærer at han/hun/de ikke er kjent med mangler som ikke kan sees ved alminnelig besiktigelse, derunder sopp, råte, veggedyr.

Leiligheten med tilhørende ytre rom skal overleveres kjøper, ryddet og rengjort pr. overtagelsesdato. I den utstrekning leiligheten med tilhørende ytre rom allerede disponeres av kjøper, overtas det hele slik det befinner seg.

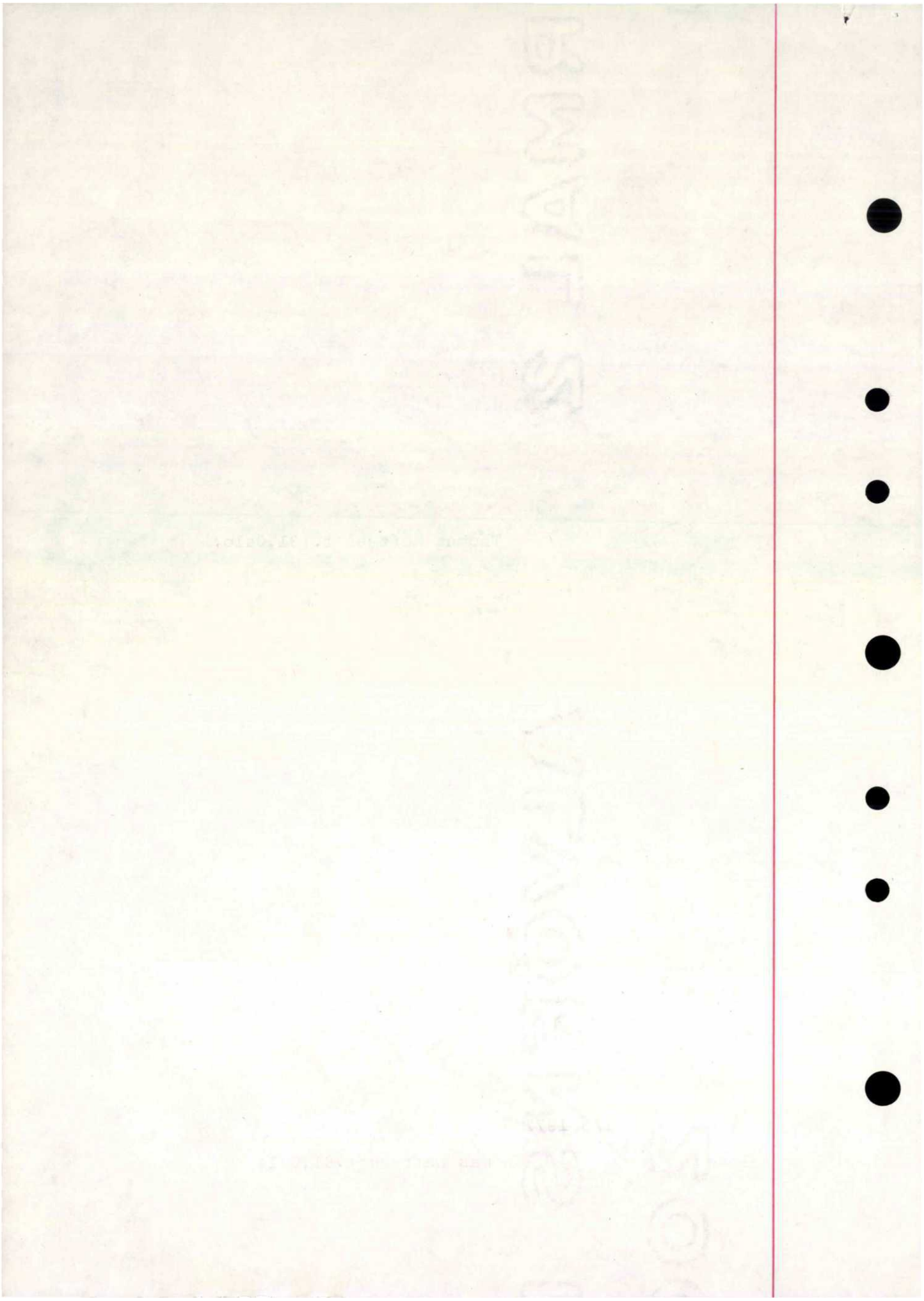
4.
AVREGNING.

Løpende utgifter knyttet til eiendommen, avregnes pro & contra pr. 1/5 1972 mellom selger og boligsameiet

Thomas Heftyesgt.31,Oslo

som fra samme tidspunkt bærer utgiftene og overtar alle rettigheter og forpliktelser på partseiernes vegne.

forts.s. 3.



5.
OMKOSTNINGER.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper de med handelen forbundne omkostninger, såsom stempelgebyr til staten, tinglysingsgebyrer for skjøte og eventuelle obligasjoner samt tariffmessig 2 % formidlingsprovisjon til statsautorisert eiendomsmegler Erland Morud.

Oslo, den 6.april 1972

Som selger:

Gerd Meier Hansen, sign.
Ellinor Eidsvig, sign.
Arvid Johansen sign.

Som kjøper:

Sigfrid Jensen(sign)

6.
S K J Ø T E

I henhold til foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar

Gerd Meier-Hansen, Ellinor Eidsvig, Arvid Johansen

til

Sigfrid Jensen, født 2/12 1895

en ideell eierandel på 12,2/1oo deler benevnt

seksjon nr. 2 av eiendommen Thomas Heftyesgt.31,Oslo.

Kjøpesummen kr. 130.000.- ethundreogtrettitusen oo/1oo.

er avgjort på omforenet måte.

Oslo, den 6.april 1972

Gerd Meier Hansen,
Ellinor Eidsvig
Arvid Johansen

Samtykker som ektefelle:
D.Eidsvig (sign)
Rakel Johansen (sign)
H.L.Meier-Hansen(sign)

D. Eidsvig, Rakel Johansen og H.L. Meier-Hansen

Jeg/vi bekrefter at Gerd Meier-Hansen, Ellinor Eidsvig, Arvid Johansen har underskrevet dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun/de er over 20 år.

L.Johannessen

M.Gulbrandsen

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
24.MRS.86 019227
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

TILLEGGSOPPDELING - LOFT OG UNDERETG.
OPPDELING TINGLYST 08.12.1982, dbnr. 1893

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
212	831	(snr. 1-8)	OSLO

2. Eier

Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)
Breda Bryn	snr. 1 - 12,2/100	071012 [redacted]
Solveig Jensen	" 2 - 12,2/100	010905 [redacted]
Åge R. Sørsveen A/S	" 6 - 12,6/100	
Finn Normann	" 4 - 12,6/100	140408 [redacted]
Wilhelm Blystad	" 5 - 12,6/100	110812 [redacted]
Nina Syverstad	" 3 - 12,6/100	170959 [redacted]
Helge Rønn		150654 [redacted]
Bernt Bærmen	" 7 - 12,6/100	151133 [redacted]
Gerd Meier-Hansen	" 8 - 12,6/100	030517 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	98	21		
2	B	98	22		
3	B	101	23		
4	B	101	24		
5	B	101	24		
6	B	101	26		
7	B	101	27		
8	B	101	28		
9	B	76	29		
10	B	76	30		
11	B	46	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
			37		
			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Tilleggsoppdelingen gjelder opprettelse av ytterligere 3-tre bruksenheter, 2 innredet på loftet, snr. 9 og 10 og 1 i underetasjen snr. 11. Bruksenhetene vedr.de øvrige seksjoner er uendret. Sameiet har tidligere pantsikkerhet i hver av de opprinnelige 8 seksjoner ved obligasjoner á kr. 5.000,-, tinglyst 04.05.1972. På disse skal det fra nå av hefte panterett med ytterligere kr. 15.000,- i hver seksjon, og kr. 20.000,- i de 3 nye seksjonene nr. 9, 10 og 11. Panteretten som tjener til sikkerhet for bl.a. andel av fellesutgifter, skal i samtlige seksjoner ha prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av annerkjent lånetakst.
Tidligere fordelingsliste slettes.

Dato: 10.12.1984

Sted: Oslo 13/12-84

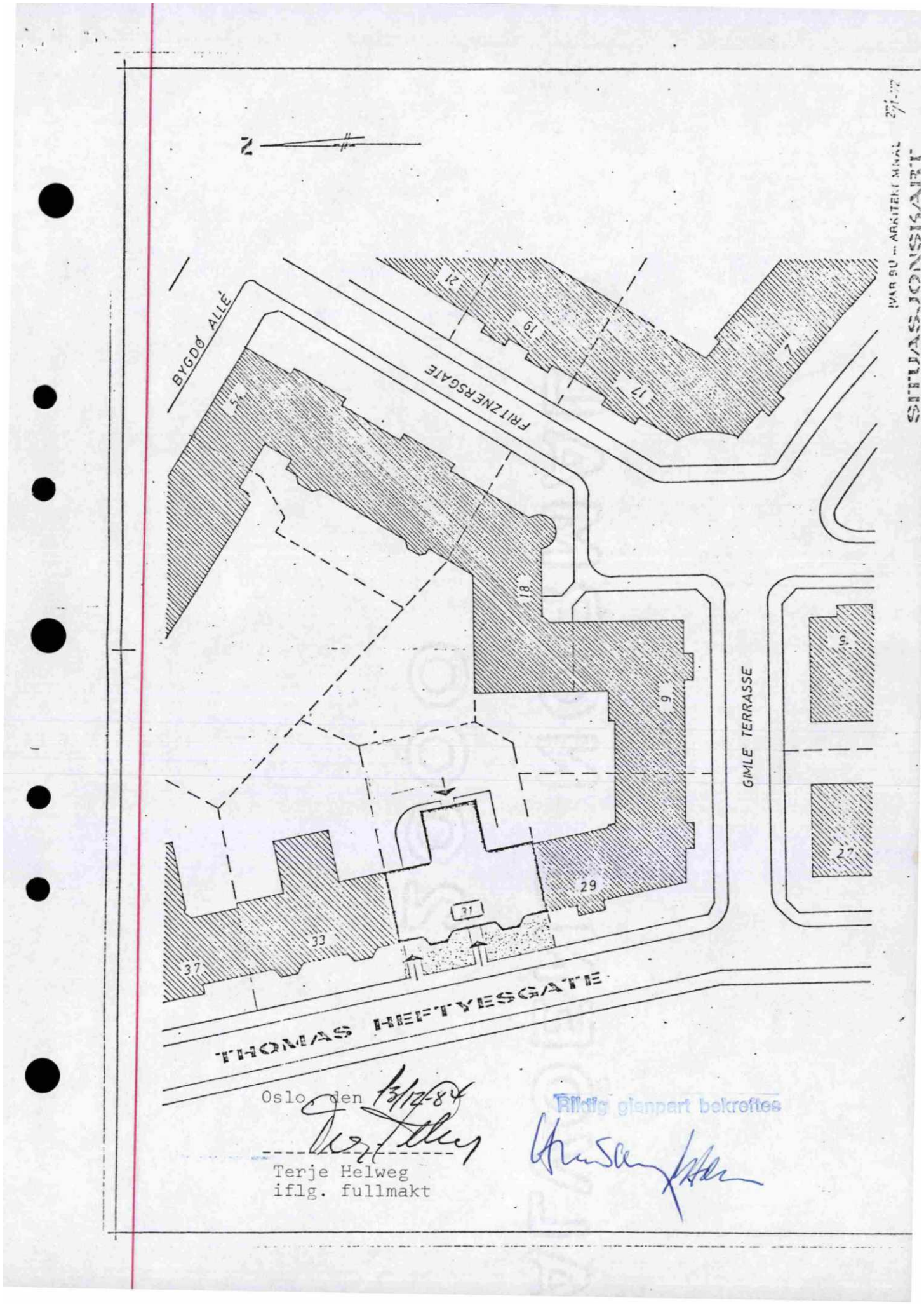
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Terje Helweg iflg. fullmakt.

Riktig gjenpart bekreftes
HAAKON M. SANDBERG
Statsaut. eiendomsmegler

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Statsaut. eiendomsmegler Erland Morud	Postboks 1587, Vika, 0118 Oslo 1	42.96.80

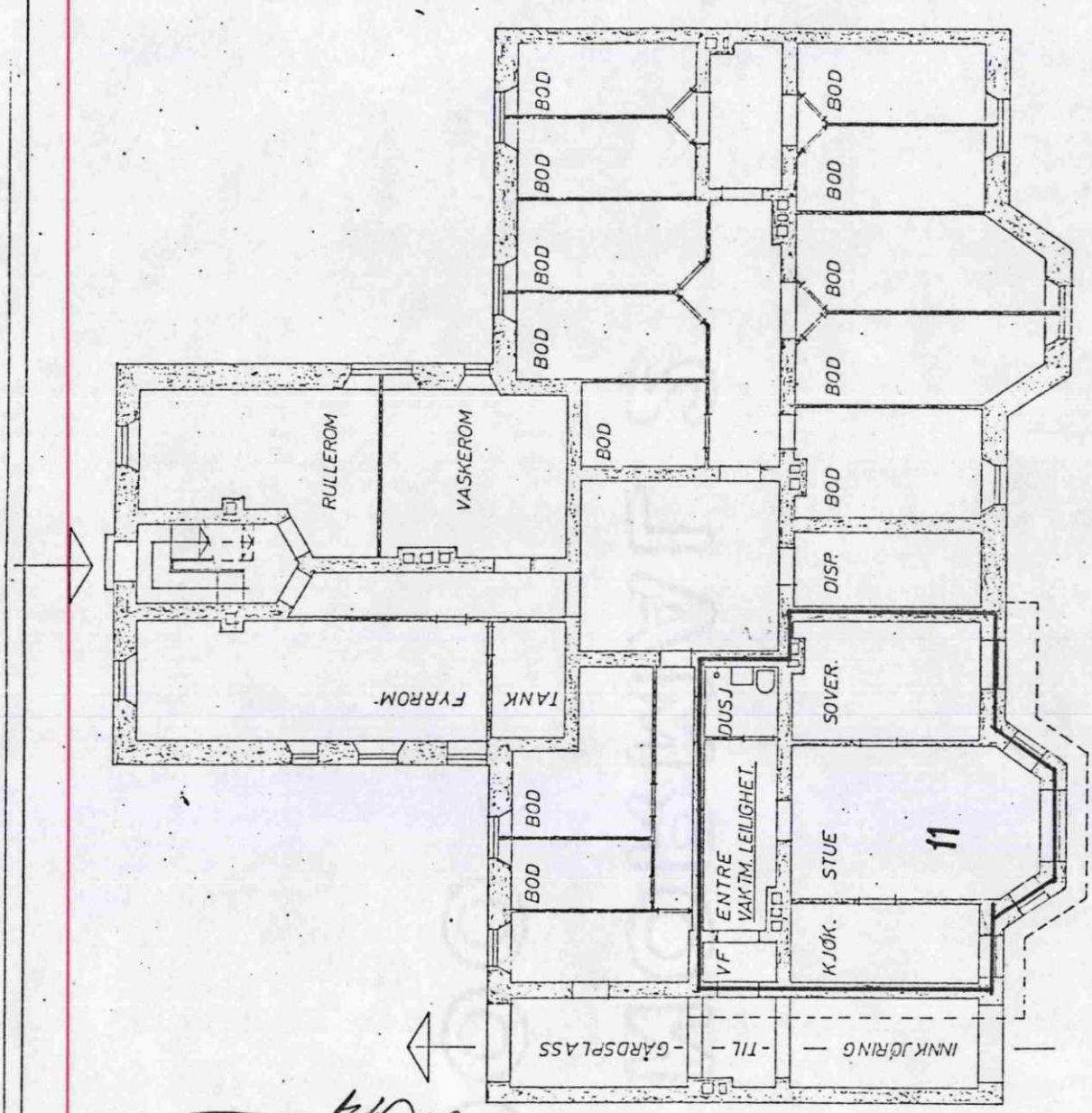


Oslo den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjengitt bekreftes

side 1



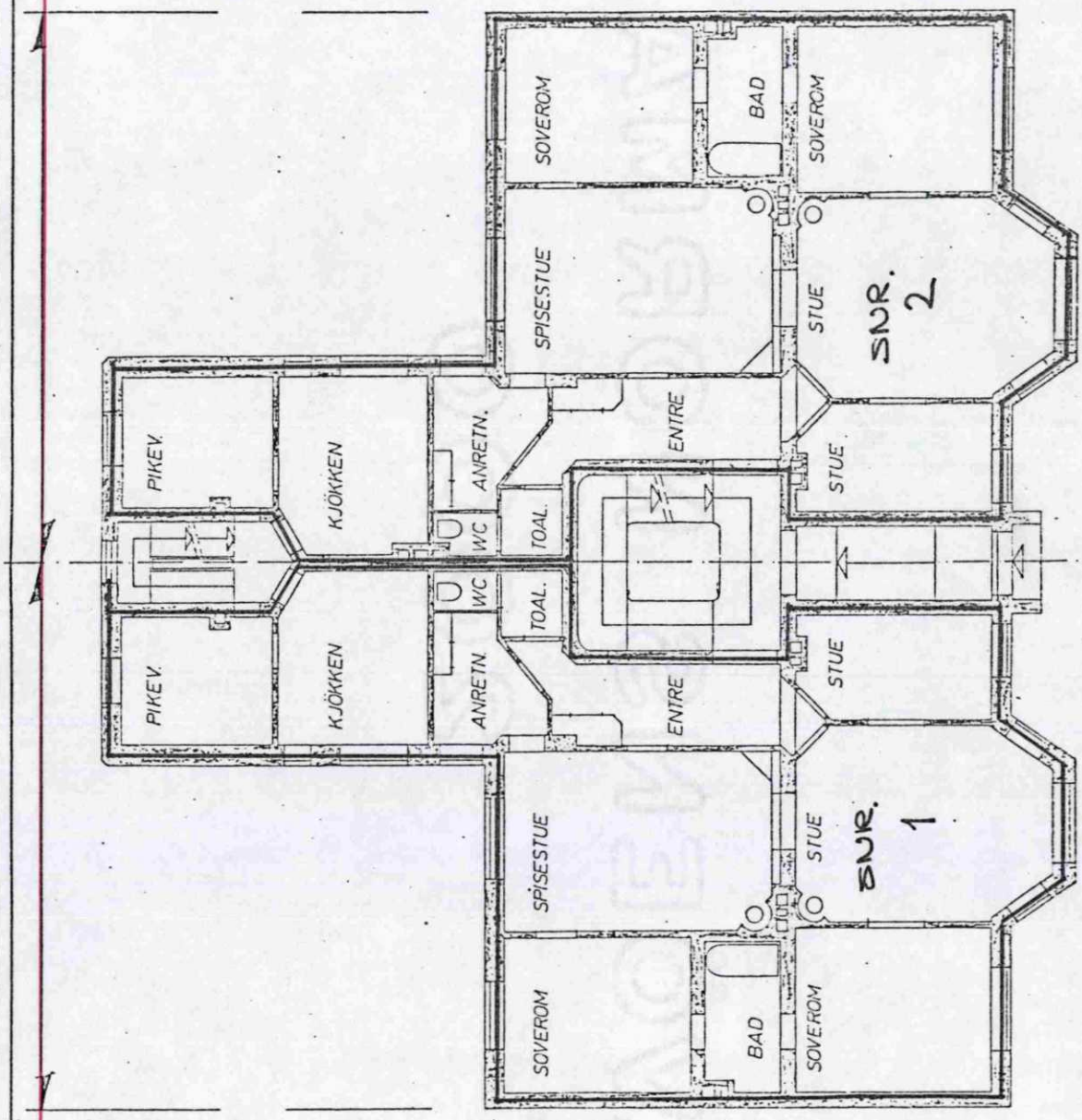
IVAR BU — ARKITEKT MNAL 27/1-72

Oslo, den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjenpart bekreftes

side 2



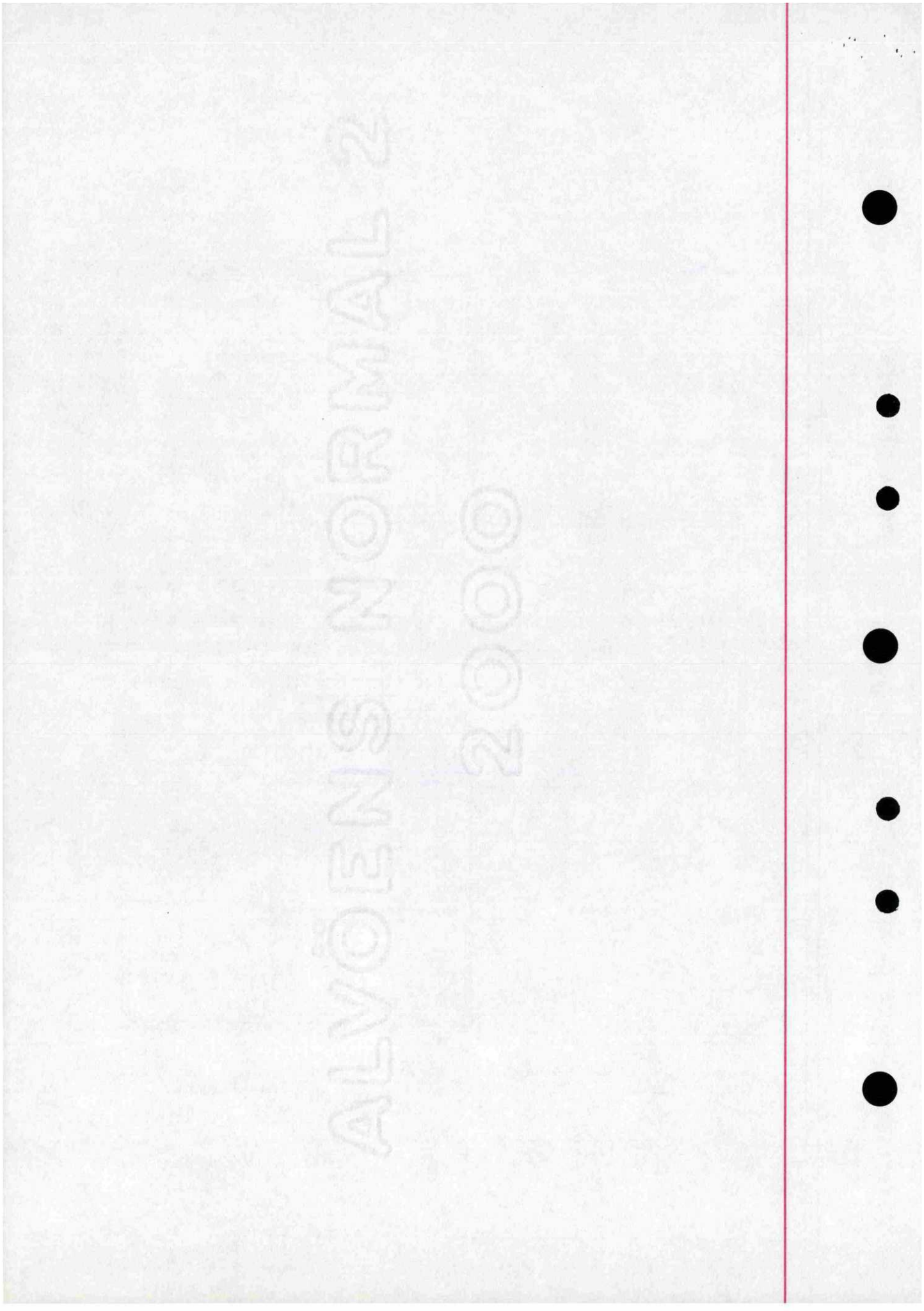
IVAR RU - ARKITEKT MNAL 27/1-72

PLAN AV 1. ETASJE

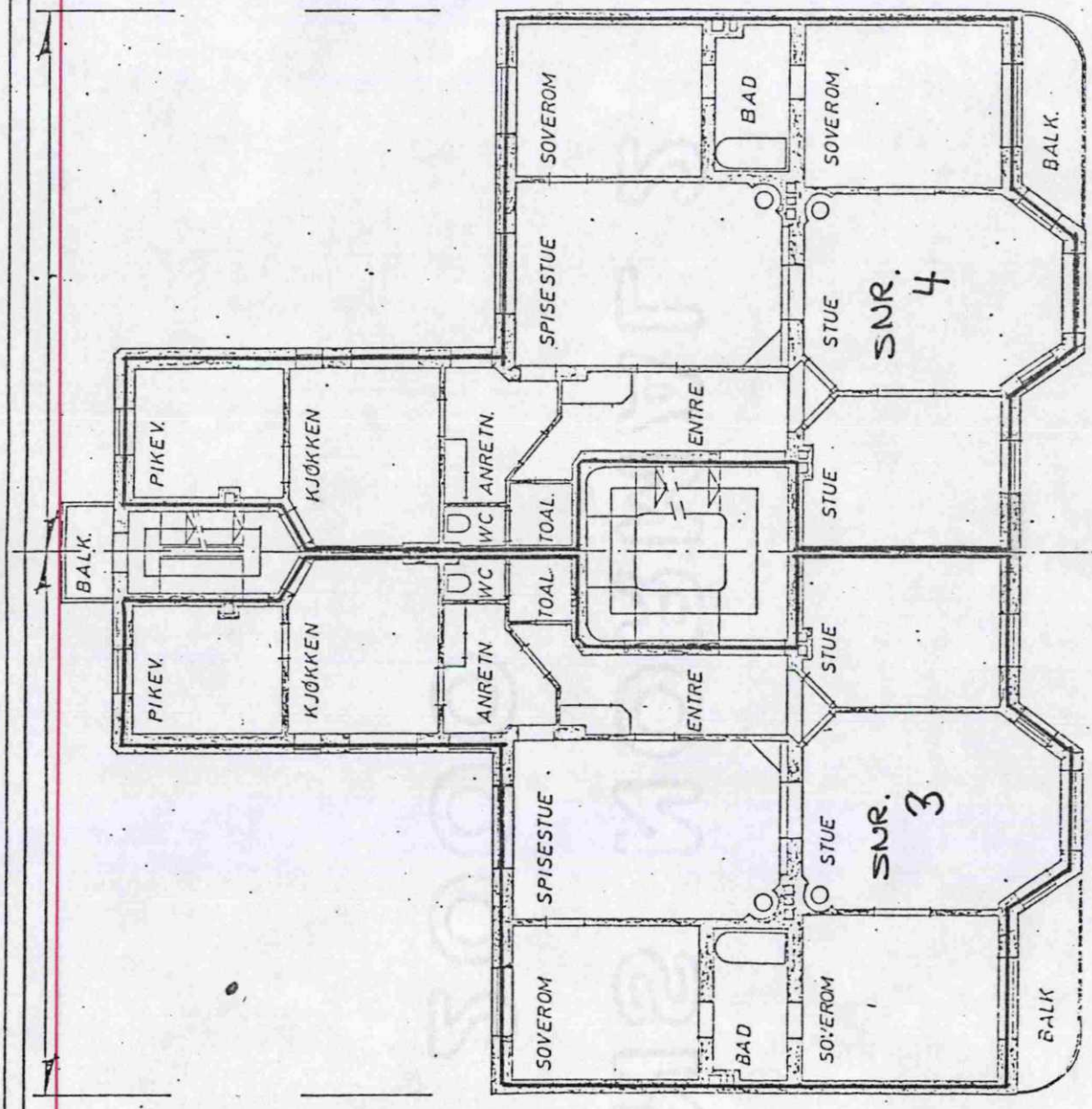
Oslo, den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjenpart bekreftes


ALVØEN 1:2000
ORIGINAL

side 3

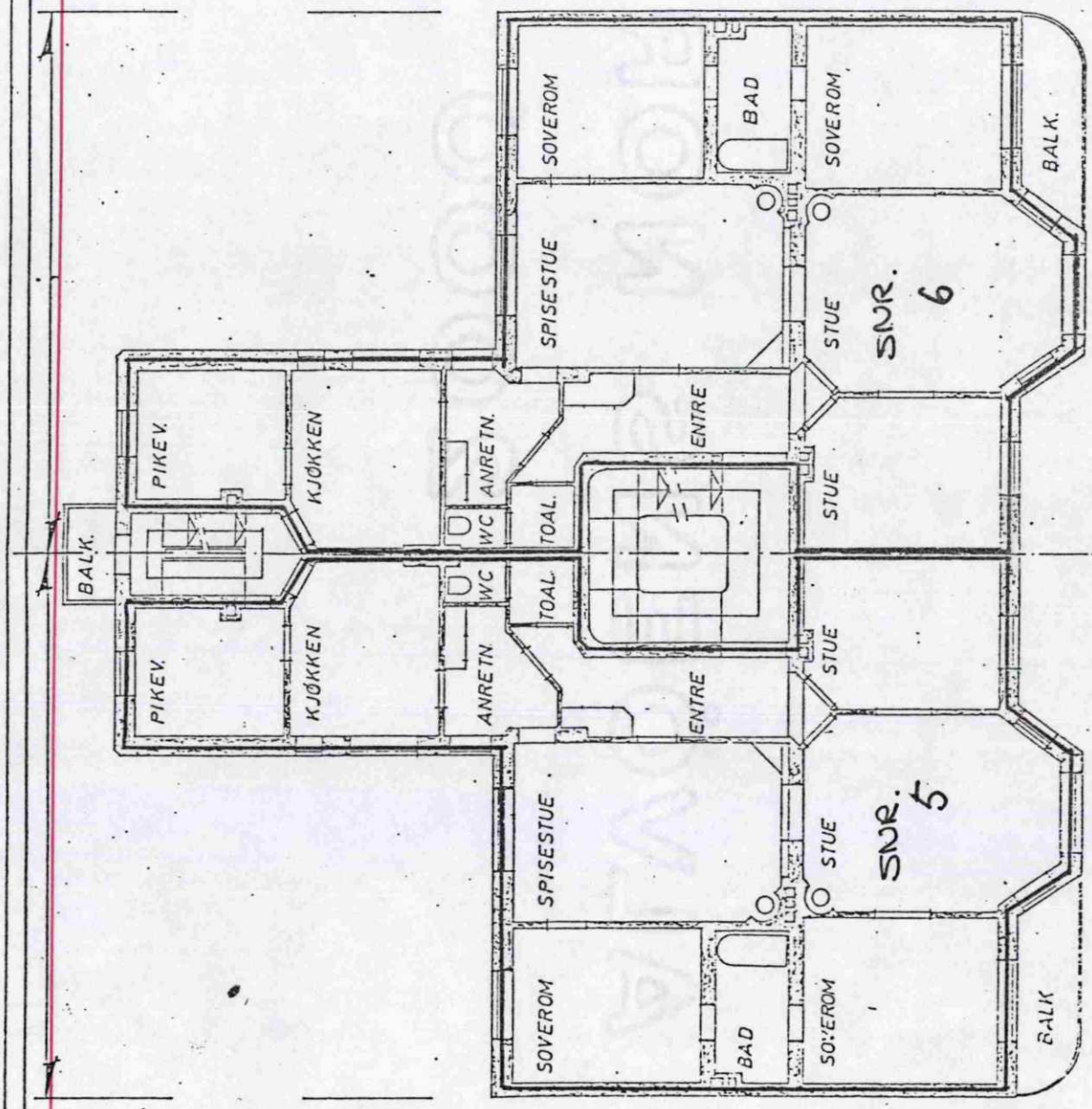


Oslo, den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjenpart bekreftes

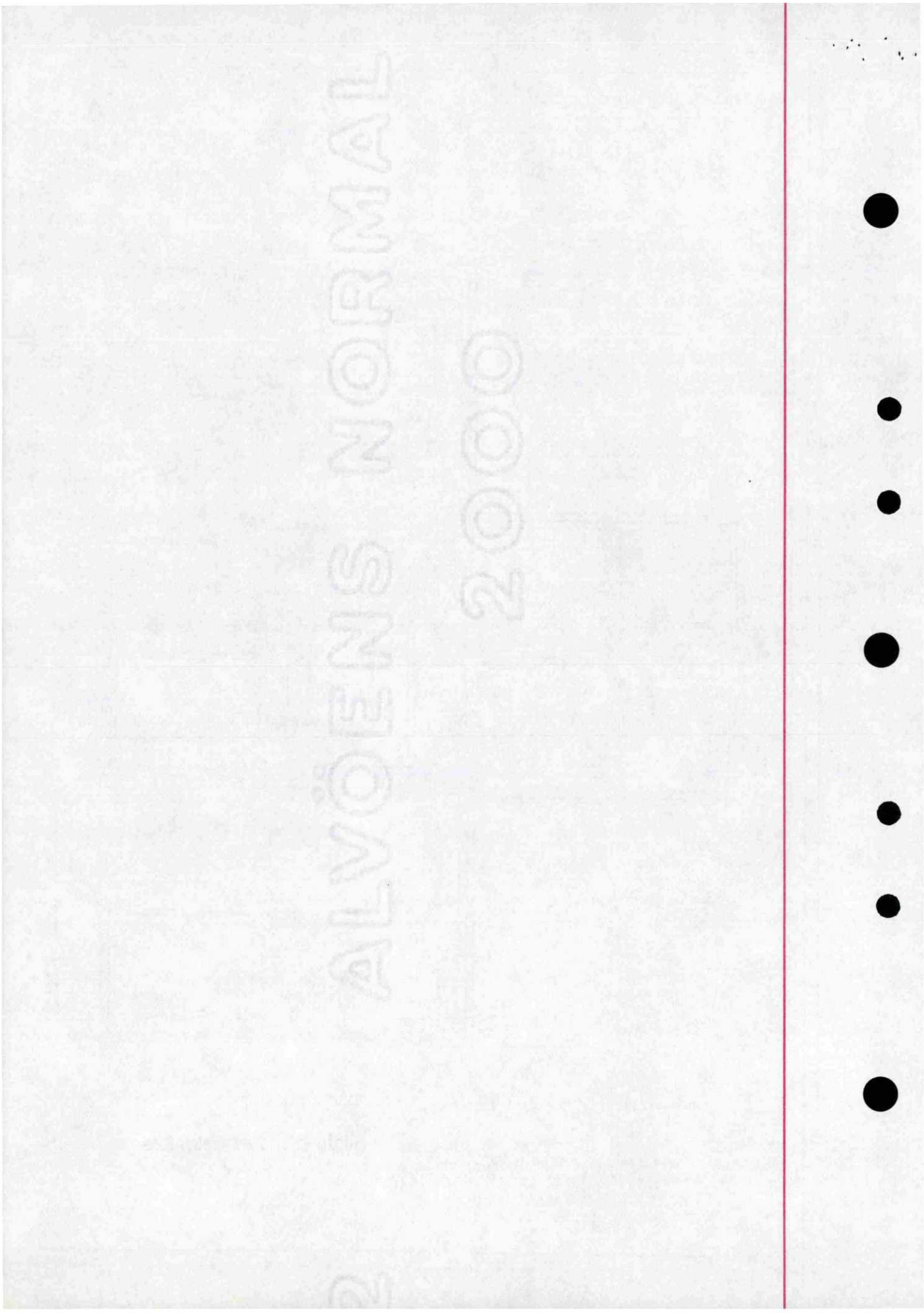
side 4



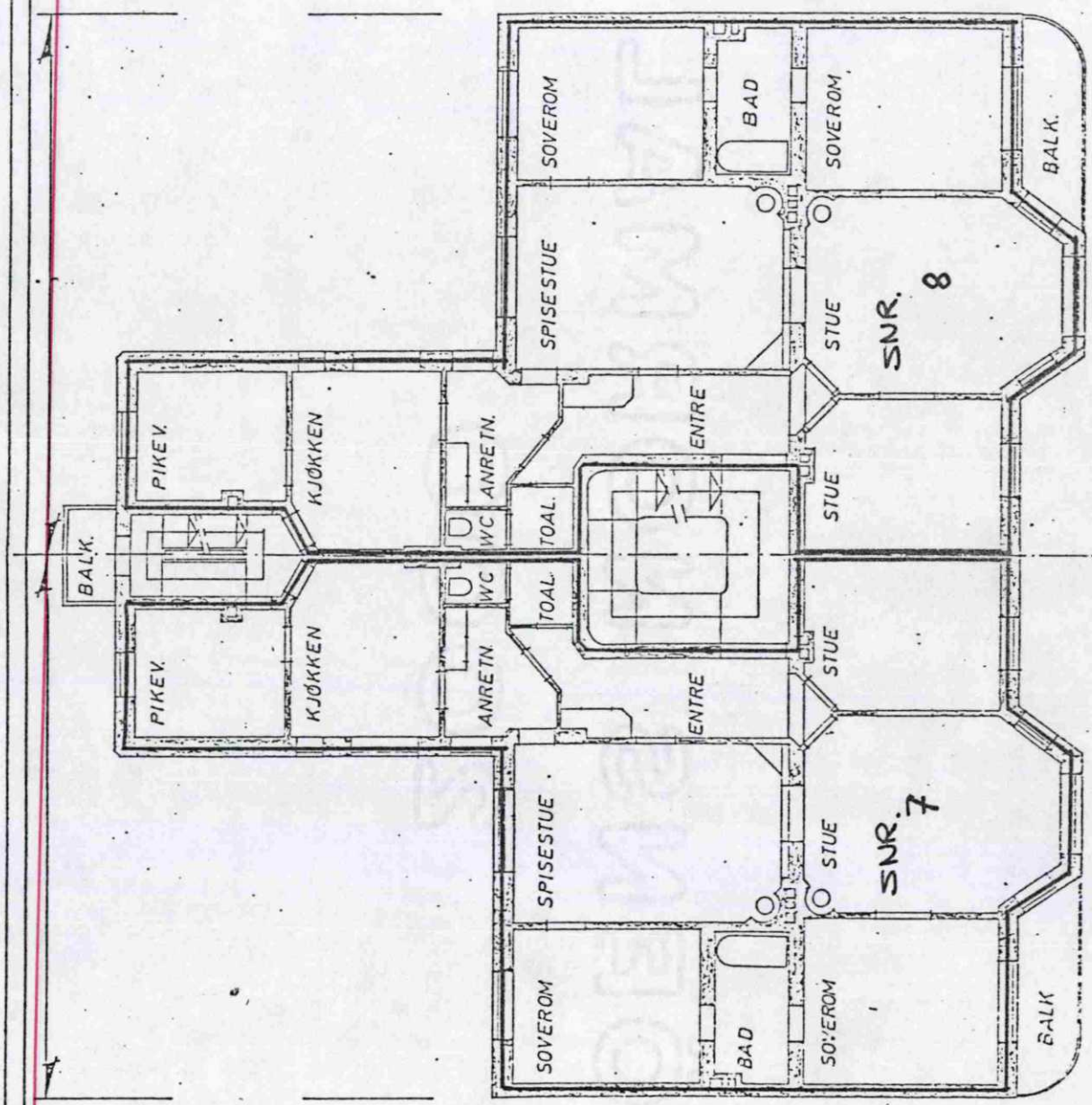
Oslo, den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjenpart bekreftes


ALVØ ENS NORMAL
2000

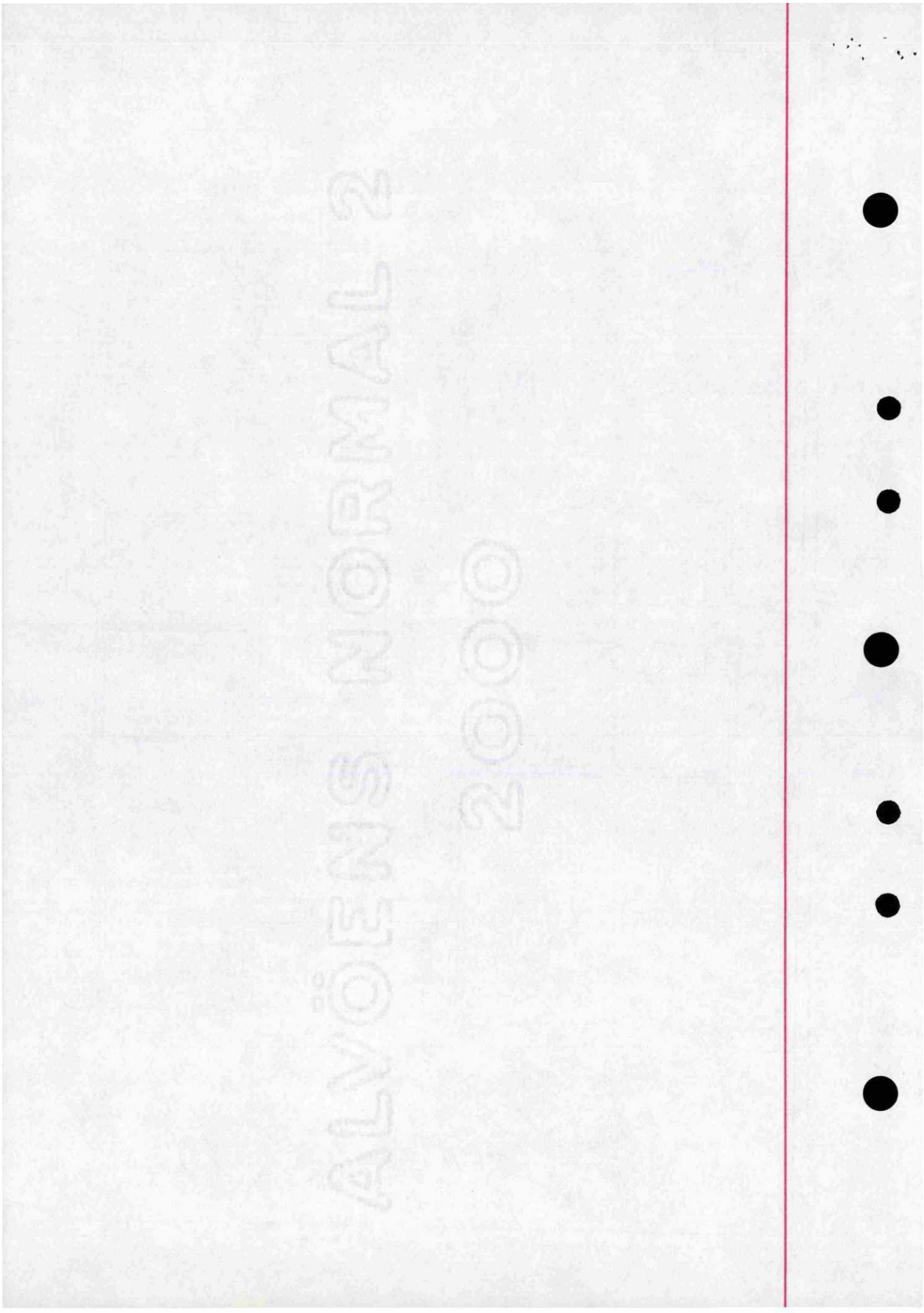
side 5



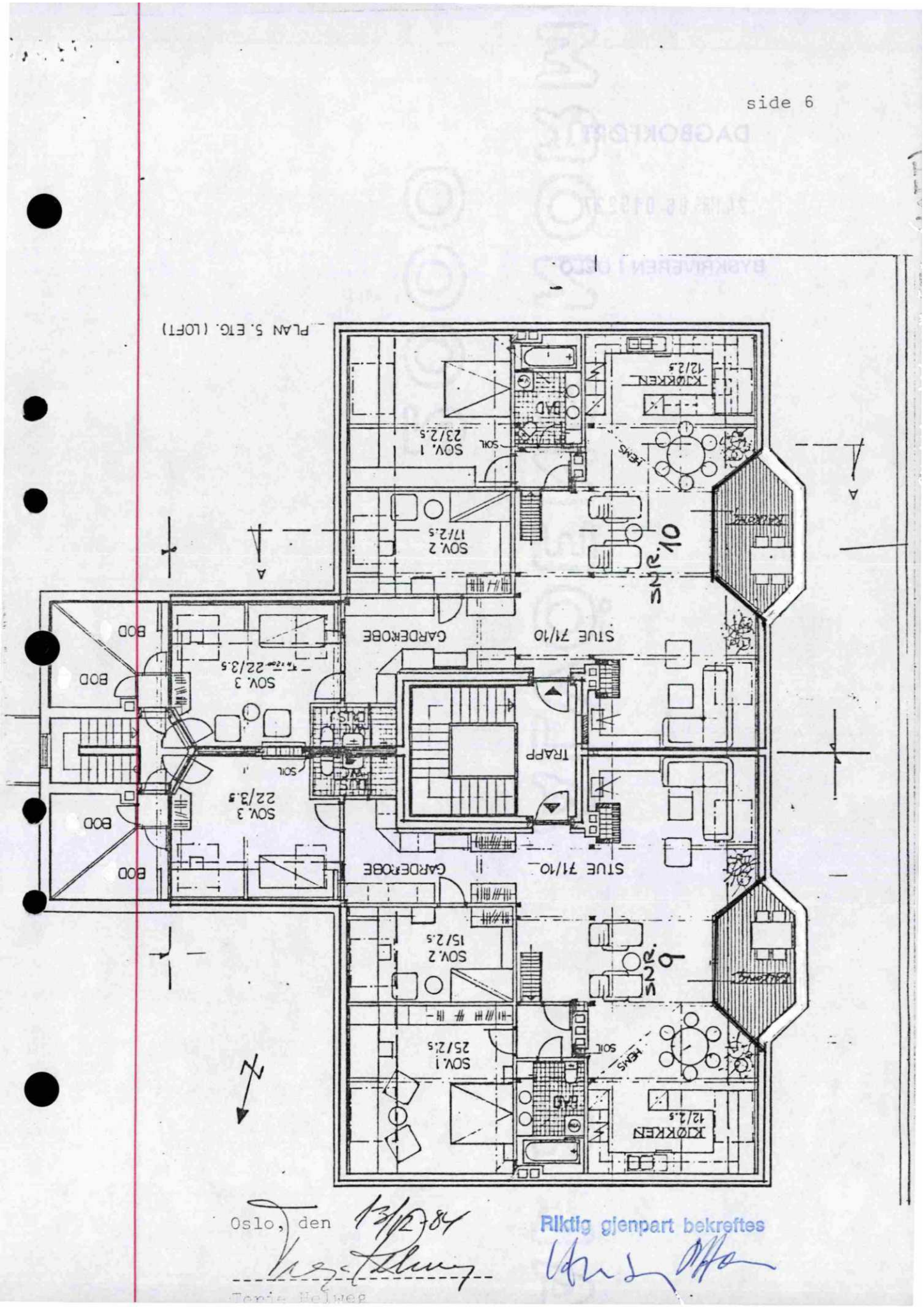
Oslo, den 13/12-84

Terje Helweg
iflg. fullmakt

Riktig gjenpart bekreftes


ÅLVÅGEN NORMAL 2
1000

side 6



Oslo, den 13/12 84

Tonje Helweg

Riktig gjenpart bekreftes

DAGBOKFØRT

24.MRS.86 019227

BYSKRIVEREN I OSLO

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613123955
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
190563	WESSEL CHRISTIAN	H0502	THOMAS HEFTYES GATE 31 A, 0264 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	831

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2113685 Tinglyst: 14.02.2020
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
6.2.20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2113685/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-10 14:18
Side 1 av 9

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Christian Wessel	190563[redacted]		90151267
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Thomas Heftys gate 31 A	0264	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	831	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
9	190563[redacted]	Christian Wessel	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
9	B	76	
		Nevner = 1000	

Dato	Innsenderens underskrift
7/11-2019	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

KUTTET OPP ETTER AVTALE MED SØKER CHRISTIAN WESSEL. 20.11.19

6.2.20

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 9 var opprinnelig med høyt tak. Del av [illegible], del av hemsplan blir innlemmet i seksjon 9 som hoveddel. Ingen endring i eierbrøken.

FELLESAREAL

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 7/11-2019 | Innsenderens underskrift

Pasfort etter avtale m/søker CHRISTIAN WESSEL. 20.11.19

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Oslo,7.11.19		CHRISTIAN WESSEL
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
10	Oslo 7.11.19		TOM MARTINSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
7/11-2019	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☑ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	SE EGET SAMTYKKE / VEDLEGG.	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	831		9

Dato	Underskrift	Stempel
26.11.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
7/11-2019	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 7/11-2019 | Innsenderens underskrift

TEGN. NR. 1

Kartverket

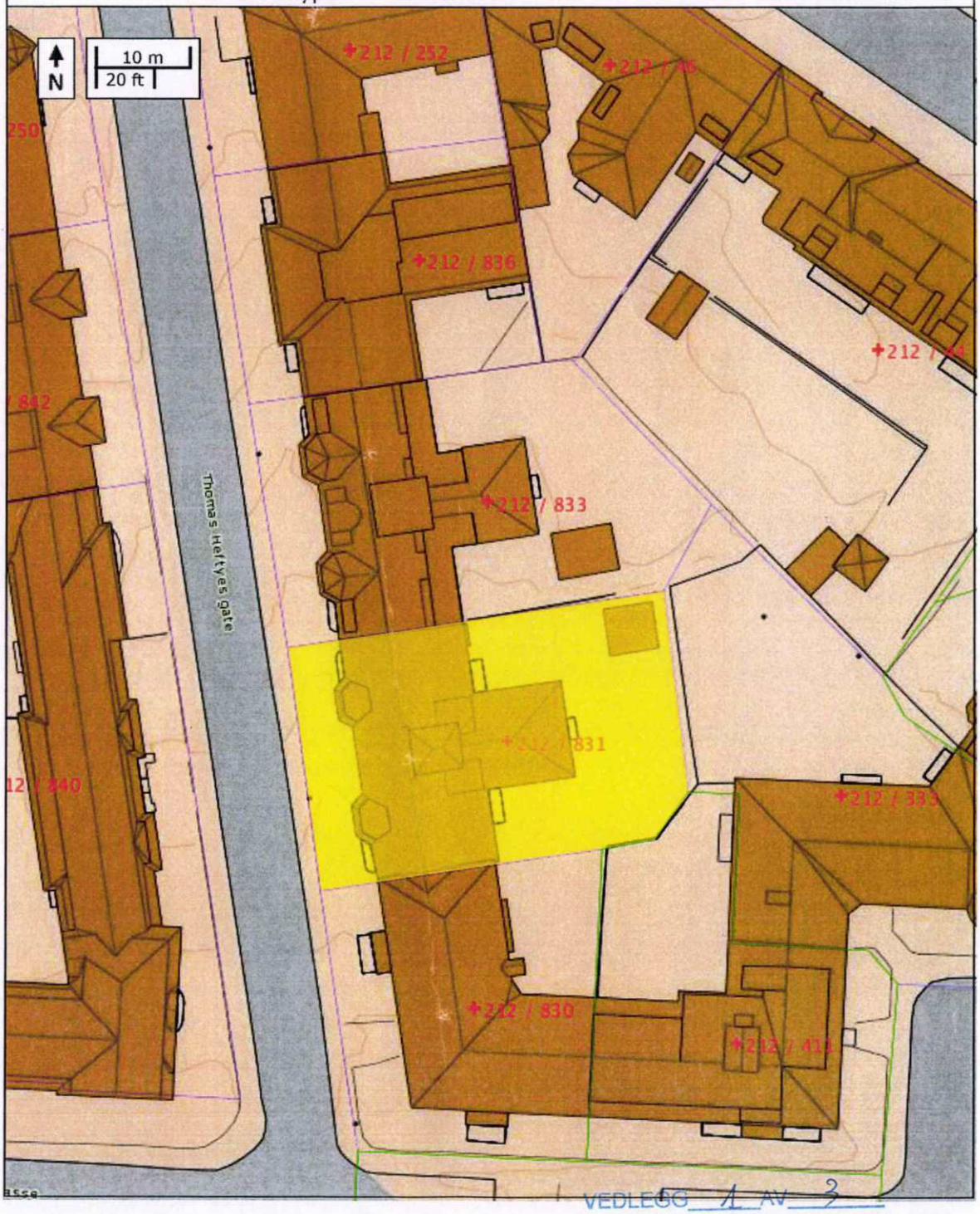
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

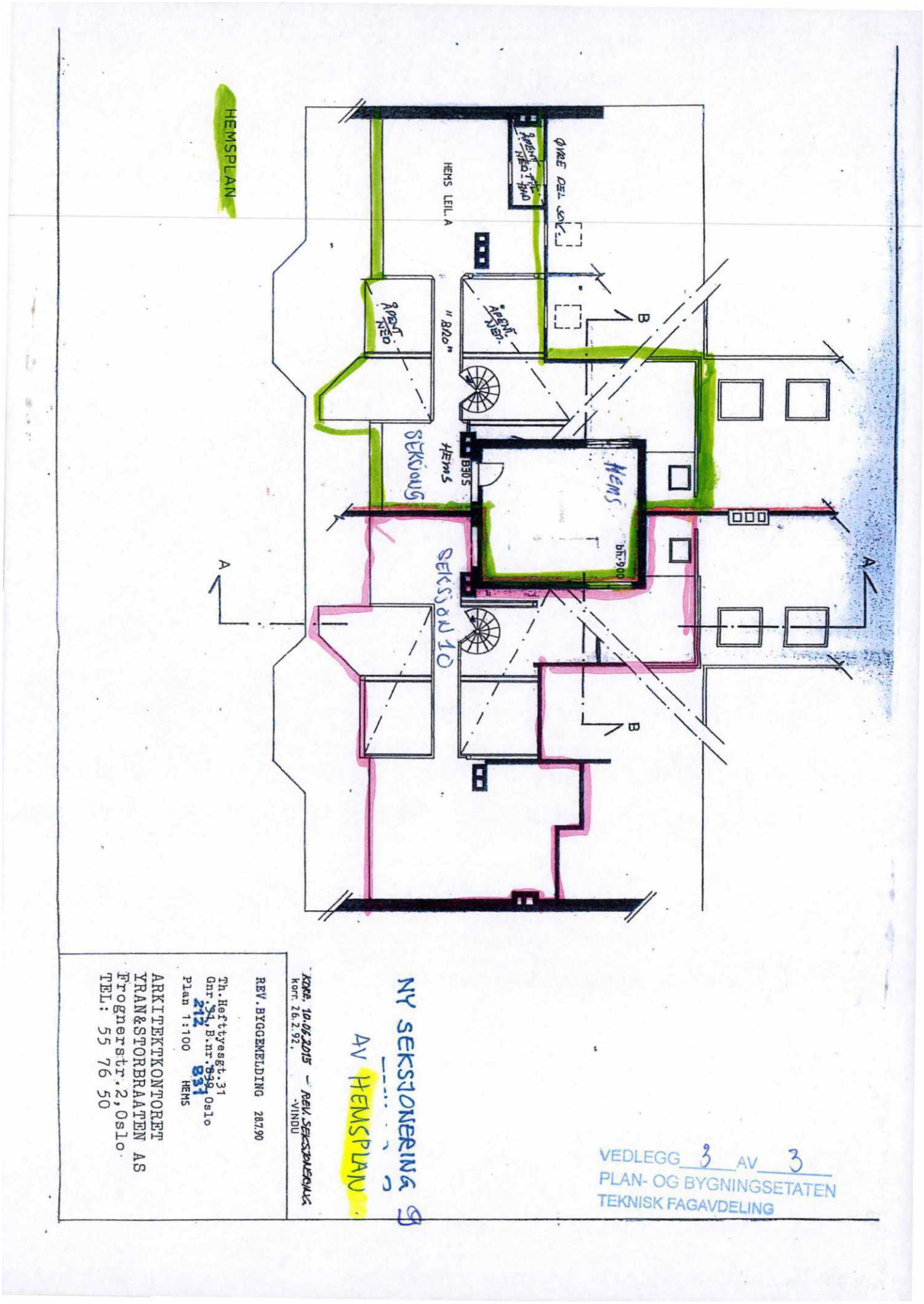
Dato:
11/06 2015

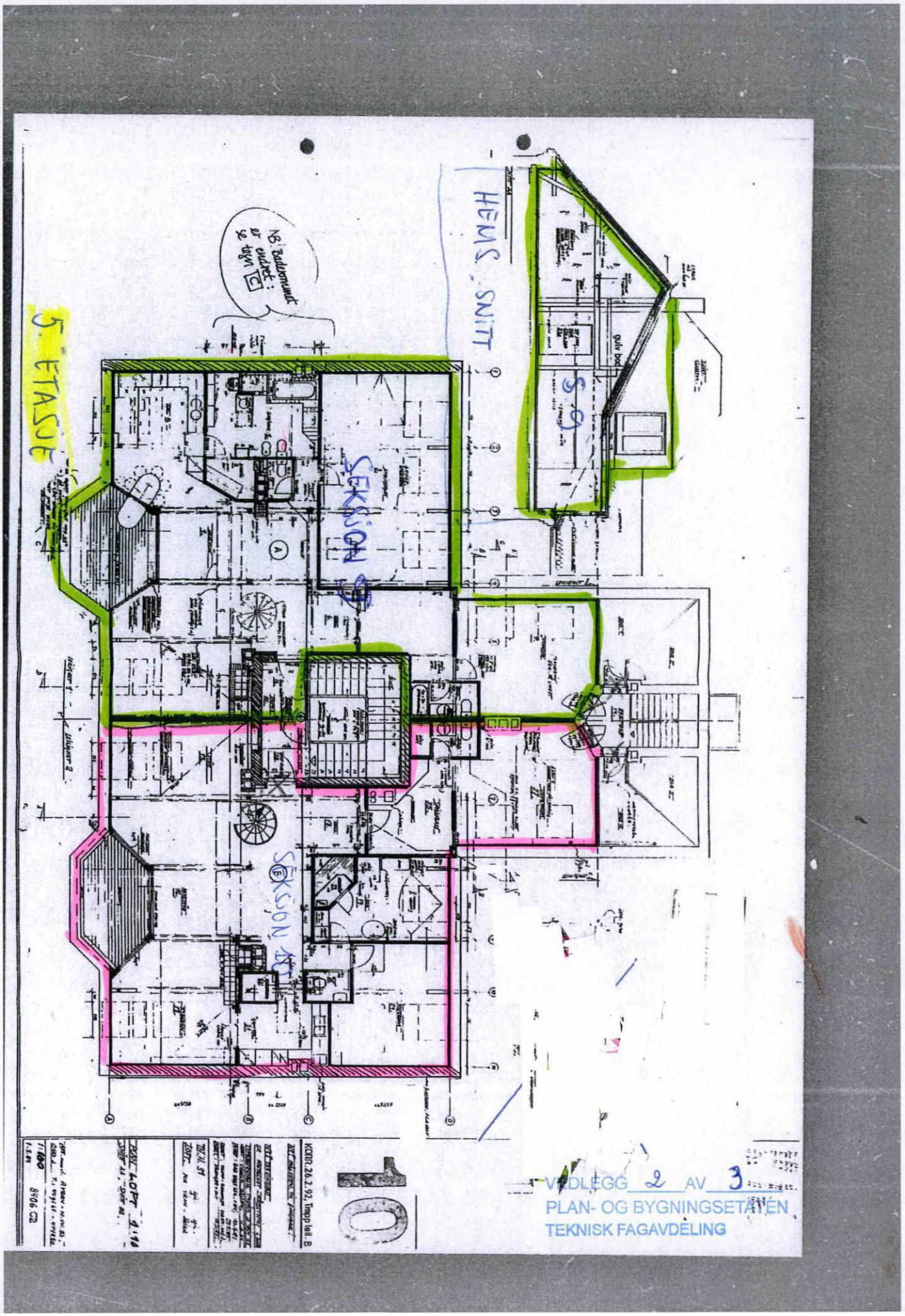
Gårds-/bruksnr: Oslo 0301-212/831
Adresse: Thomas Heftyes Gate 31 A, 31 B, 0264 Oslo
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


HEMSPLAN
ÅPENT NED.
ÅPENT NED.
" BRO"
HEMS LEIL.A
ÅPENT NED.
HEMS
B305
SEKSJON
HEMS
bh.900
SEKSJON 10
A
A
B
B
NY SEKSJONERING
AV HEMSPLAN
REV. BYGGEMELDING 28.7.90
Th.Hefttyesgt.31
Gnr.21, B.nr.839, Oslo
Plan 1:100 212 831 HEMS
ARKITEKTKONTORET
YRAN&STORBRAATEN AS
Frognerstr.2,Oslo
TEL: 55 76 50
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


5. ETASJE
HEMS. SNITT
SEKSJON B
SEKSJON A
NB! Badeværelse er endret i løpet av 1.
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Innredn. leiligheter på loft				JOUR.NR.	84/101244
ADRESSE	Thomas Heftyes gate 31				GNR./BNR.	212/0839
BYGGHERRE	Knut Assjer og Petter Yran				BYGN.ENH.NR	80506279
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		28,05,84	25,04,85		11,04,88	

Tross avslag på søknad om endring, er det utført arbeid som avviker fra de approberte tegningene.
Leilighetene ble tatt i bruk uten brukstill. eller ferd.besiktigelse.
Byggherren anmoder 08.04.87 om brukstillatelse.
Naboer klager på trinnlyd.
Etter bruksbesikt. meddeles 27.05.87 at brukstill. ikke kan gis grunnet div. mangler. Samtidig påtales at leil. er tatt i bruk.
Byggherren søker igjen 26,10,87. Undertiden foretas målinger for trinnlyd. Etaten meddeler 06,11,87 at lydisolasjonen må utbedres og avventer bekr. på at helserådets vilkår for ferdigattest blir oppfylt.
Byggh. redegjør 16,11,87 for "feil-oppfatning" vedr. overlysvinduer (ikke godkjent) og søker nå om godkjennelse for det utførte.
Etter ferdigkontroll 11.04.88 sendes 15.04 melding om mangler.
Meldingen gjentas 1.11.88.
I brev 15.02.89 gis pålegg om retting av mangler og det varsles forelegg. Frist 01.04.89.
Byggherren melder 06.03.89 at arb. er ferdig. Imidlertid angis i rapport 31,08,89 at rev. tegninger fortsatt mangler.
Tegn. kommer og approberes 30,04,90.
Etter at byggherren 07.09.90 uttrykker håp om at alt er i orden og saken kan avsluttes, påpeker etaten 05.10.90 at bygget er tatt i bruk uten brukstill. eller ferd.att. og ber om erklæring fra byggh og ansv. om at bygget er ferdig. Slikt brev kommer 06.08.91.
10.02.92 sendes till.approb. for rev. tegn. og det beklages at dette ikke er gjort tidligere, Det påpekes mangler/uoverensstemmelser.
Nye rev. tegn kommer 26.03.92. Disse approb. 21.04.92.

Dermed er alle mangler rettet. Imidlertid fremgår det at det gjenstår betaling av gebyrer.

Konklusjon:
Saken henlegges uten ferdigattest 20.11.92 Jan Otto Strøm

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			20.11.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	20.11.92		4/12-92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

607-09

33.
1910

meldelse.
besigtigelse.

15
10

Expeditions-Dokument

angaaende Paaminghus.

paa Matr.-No. St. Hans. Hellig.

Indleveret 9de Decbr. 1909 Attesteret 13/9-1913.

KRISTIANIA
334
09
VAND- OG KLOAKVÆ

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 10de December 1909
O. Bjelke Holtermann

KRISTIANIA
J. nr. 233
09
VAND- OG KLOAK-VÆ

OPMAALINGSCHEFEN
970
1909.
KRISTIANIA

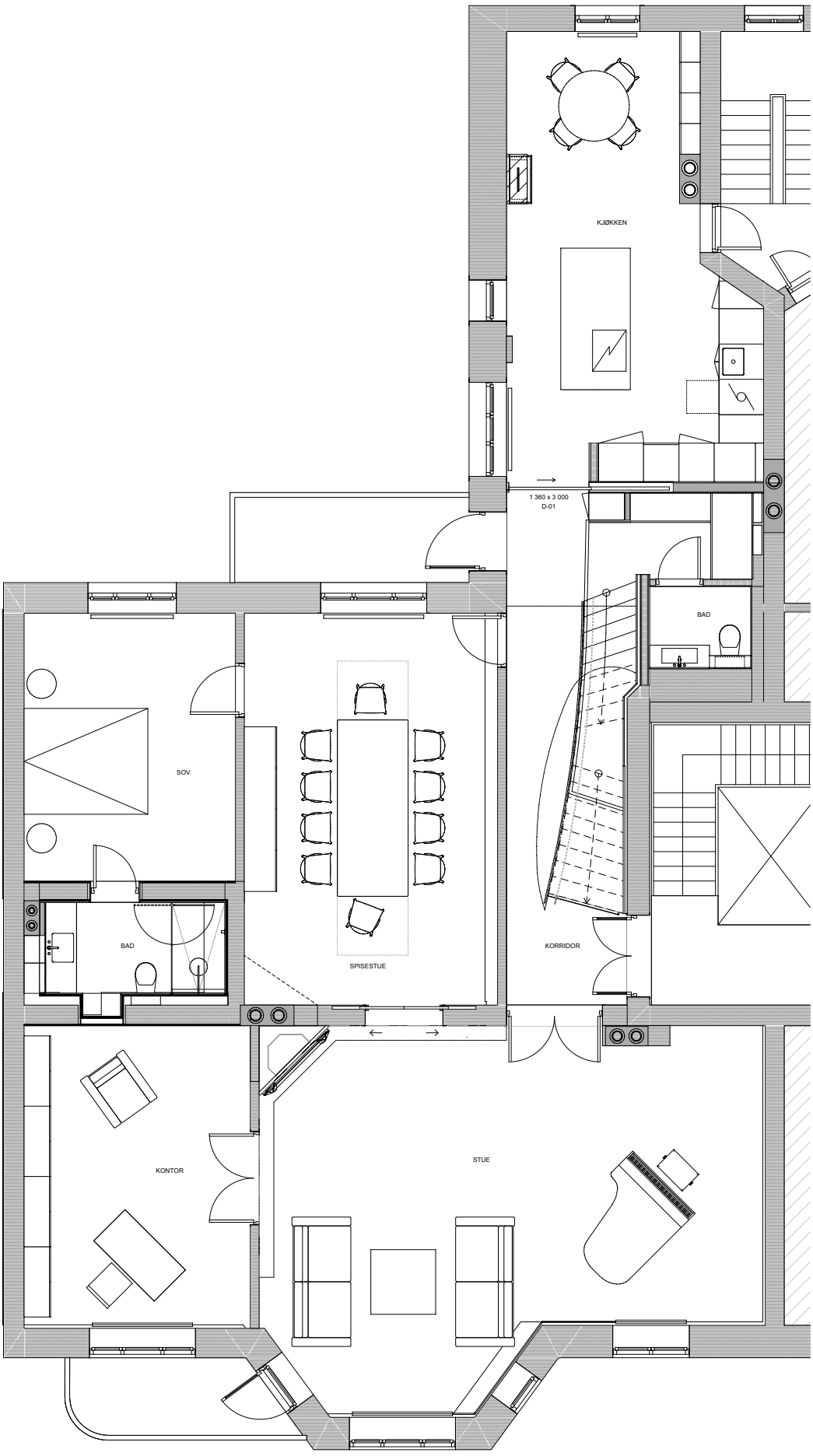
Tomten er opmaalt overensstemmende med situationsplanen, men maalene er endnu ikke utlagt. Gaten ovenfor er 12,50 m med 6,25 m byggelinie. Den er privat og parcelleret i rigelig bredde men ikke overtat av kommunen. Gategrunden tilhører hovedsagelig matr. nr. 77½ Grønnegaarden.
Kria. opm. og reg. kont. 13 Desember 1909.

Gjelmar Falk
H. Bryn.

Paa tomten hviler følgende bestemmelser:
1. Byggelinje ovfor Grandgaterne skal gives saadan avstand indbyr.
2. Byggehøiden er begrænset til 17 m.
3. Tomtens antal skal approberes av reguleringschefen.

Gjelmar Falk
H. Bryn.

E1



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	As built	21.10.21	TS
	Tillatelse til tiltak	31.03.20	

OPPDRAGSGIVER:
REITEN

Mellbye Arkitektur Interiør
FILIPSTADVEIEN 5
0250 OSLO
Tlf 22 01 69 00
mail: post@mellbye.com
www.mellbye.com

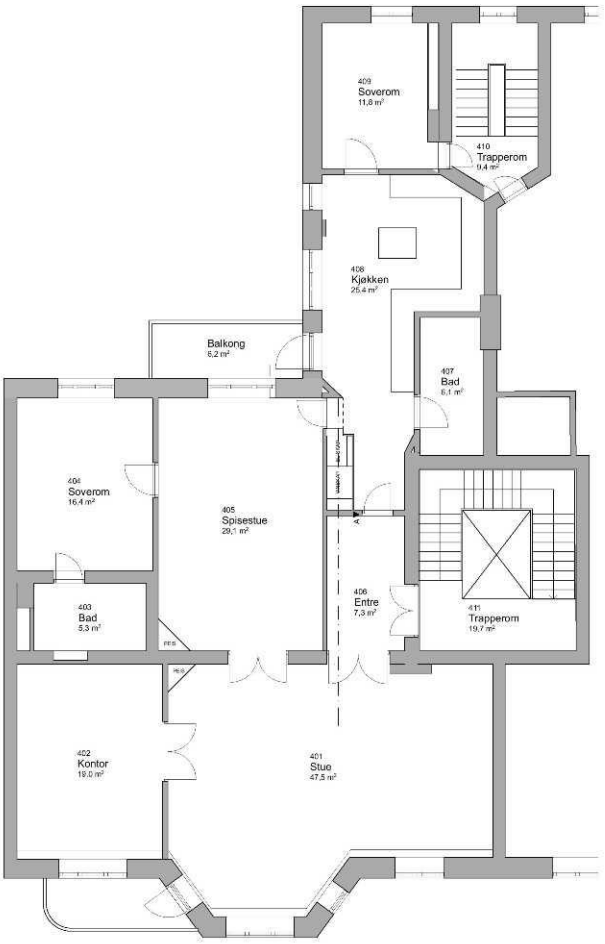
PROSJEKT:
Thomas Heftyes gate 31 A
G.NR. / BR. NR.: 212/831

INNHOLD:
Plan 4. Etasje

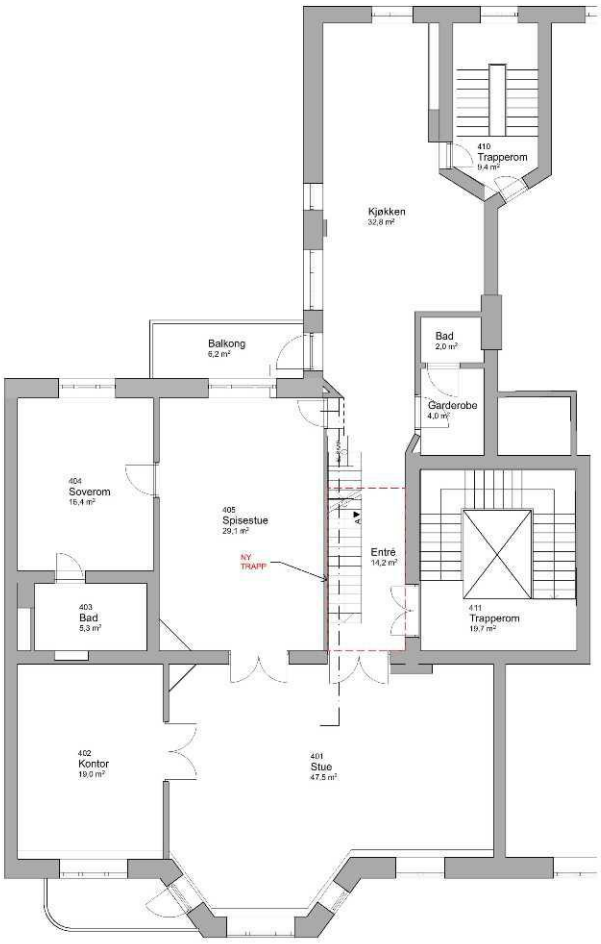
TEGN. STATUS.
AS BUILT

ETABLERT DATO	OPPDRAG NR:	KONTR:
08/20	14660	AM
MÅL (A2):	TEGNINGS NR	INDEX:
Mål 1:50	A24-101	Rev. A

E1



1:100 Eksisterende plan - 4. Etasje



1:100 Ny plan - 4. Etasje

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
		31.03.202	

N

OPPDRAGSGIVER:
REITEN

Mellbye Arkitektur Interiør
FILIPSTADVEIEN 5
0250 OSLO
TIF 22 31 66 66
mail: post@mellbye.com
www.mellbye.com

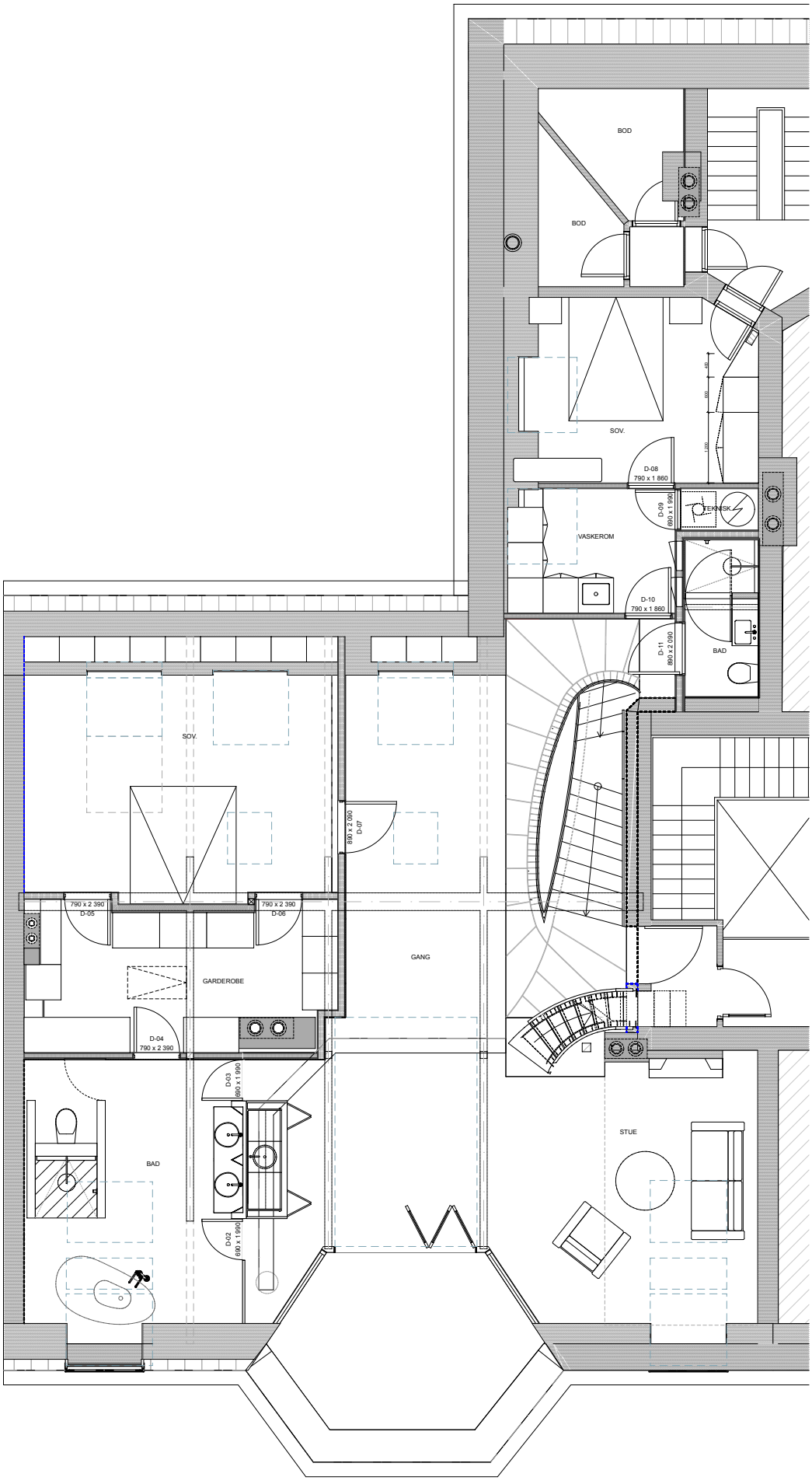
PROSJEKT:
Thomas Heftyes gate 31A
G.NR. / BR. NR.: Gnr/Bnr/Festenr

INNHOLD:
Plan 4. Etasje

TEGN. STATUS:
Søknad om tillatelse til tiltak

ETABLERT DATO	OPPDRAG NR:	KONTR:
09/19	14660	AM

MÅL:	TEGNINGS NR.:	INDEX:
Mål 1:100 Mål	A24.101	



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	As built	21.10.21	TS
	Tillatelse til tiltak	31.03.20	

OPPDRAGSGIVER:
REITEN

Mellbye Arkitektur Interiør
FILIPSTADVEIEN 5
0250 OSLO
Tlf 22 01 69 00
mail: post@mellbye.com
www.mellbye.com

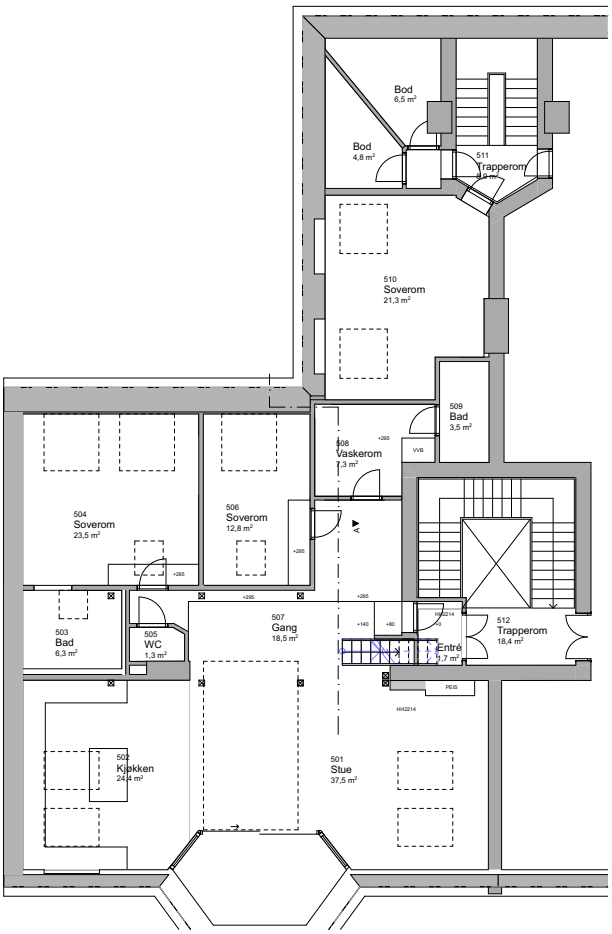
PROSJEKT:
Thomas Heftyes gate 31 A
G.NR. / BR. NR.: 212/831

INNHOLD:
Plan 5. Etasje

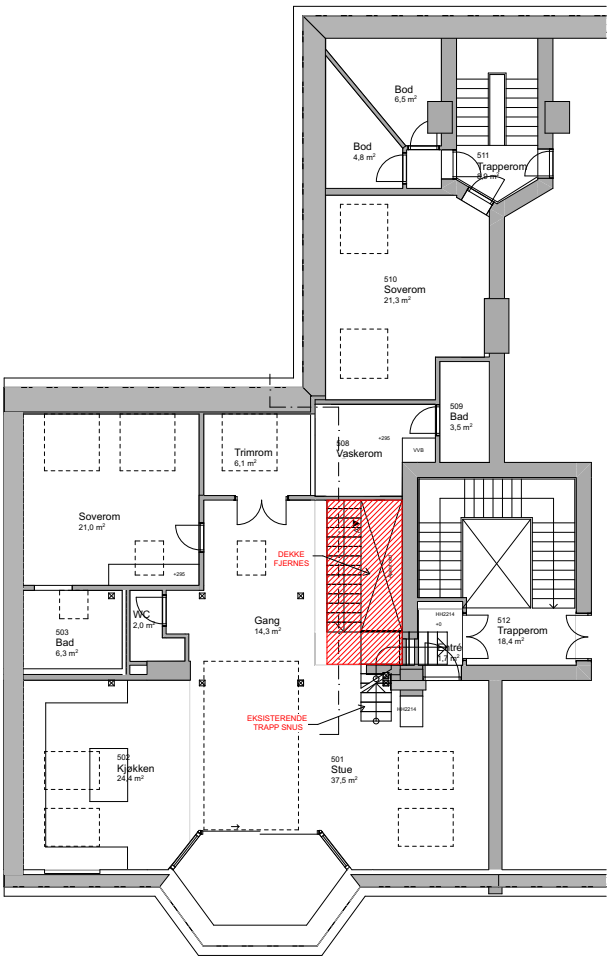
TEGN. STATUS.
AS BUILT

ETABLERT DATO	OPPDRAG NR:	KONTR:
08/20	14660	AM
MÅL (A2):	TEGNINGS NR	INDEX:
Mål 1:50	A24-102	Rev. A

E2



1:100 Eksisterende plan - 5. Etasje



1:100 Ny plan - 5. Etasje

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
		31.03.202	

N

OPPDRAGSGIVER:
REITEN

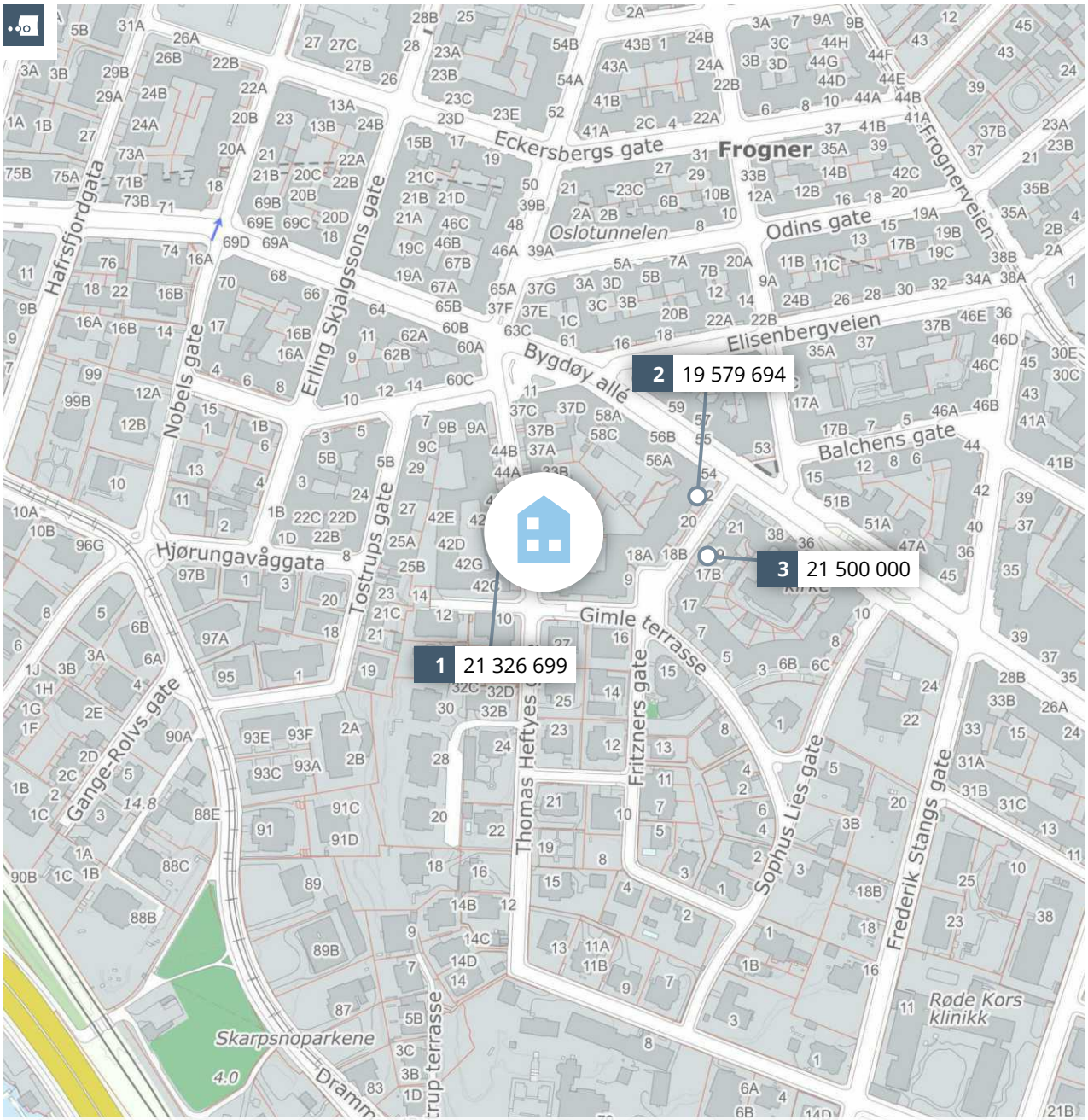
Mellbye Arkitektur Interiør
FILIPSTADVEIEN 5
0250 OSLO
Tlf 22 01 69 00
mail: post@mellbye.com
www.mellbye.com

PROSJEKT:
Thomas Heftyes gate 31A
G.NR. / BR. NR.: Gnr/Bnr/Festenr

INNHOLD:
Plan 5. Etasje

TEGN. STATUS.
Søknad om tillatelse til tiltak

ETABLERT DATO	OPPDRAG NR:	KONTR:
09/19	14660	AM
MÅL: Mål 1:100 Mål	TEGNINGS NR A24-102	INDEX:



Meglers verdivurdering

THOMAS HEFTYES GATE 31 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thomas Heftyes gate 31 A, 0264 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 212 BNR 831 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 9

Verdivurdert til

19 900 000

0	19 900 000	133 557
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	8 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1910

Fellesutgifter	4 537
Formue	44 909
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thomas Heftyes gate 42 B 143 m² 1913 2. etg 3 sov	24.06.2026	22 900 000	**21 200 000**	126 699	21 326 699	**149 138**
2	Fritzners gate 22 127 m² 1917 3. etg 2 sov	02.09.2026	20 250 000	**19 500 000**	79 694	19 579 694	**154 171**
3	Fritzners gate 19 143 m² 1918 2. etg 3 sov	01.06.2026	-	**21 500 000**	-	21 500 000	**150 350**

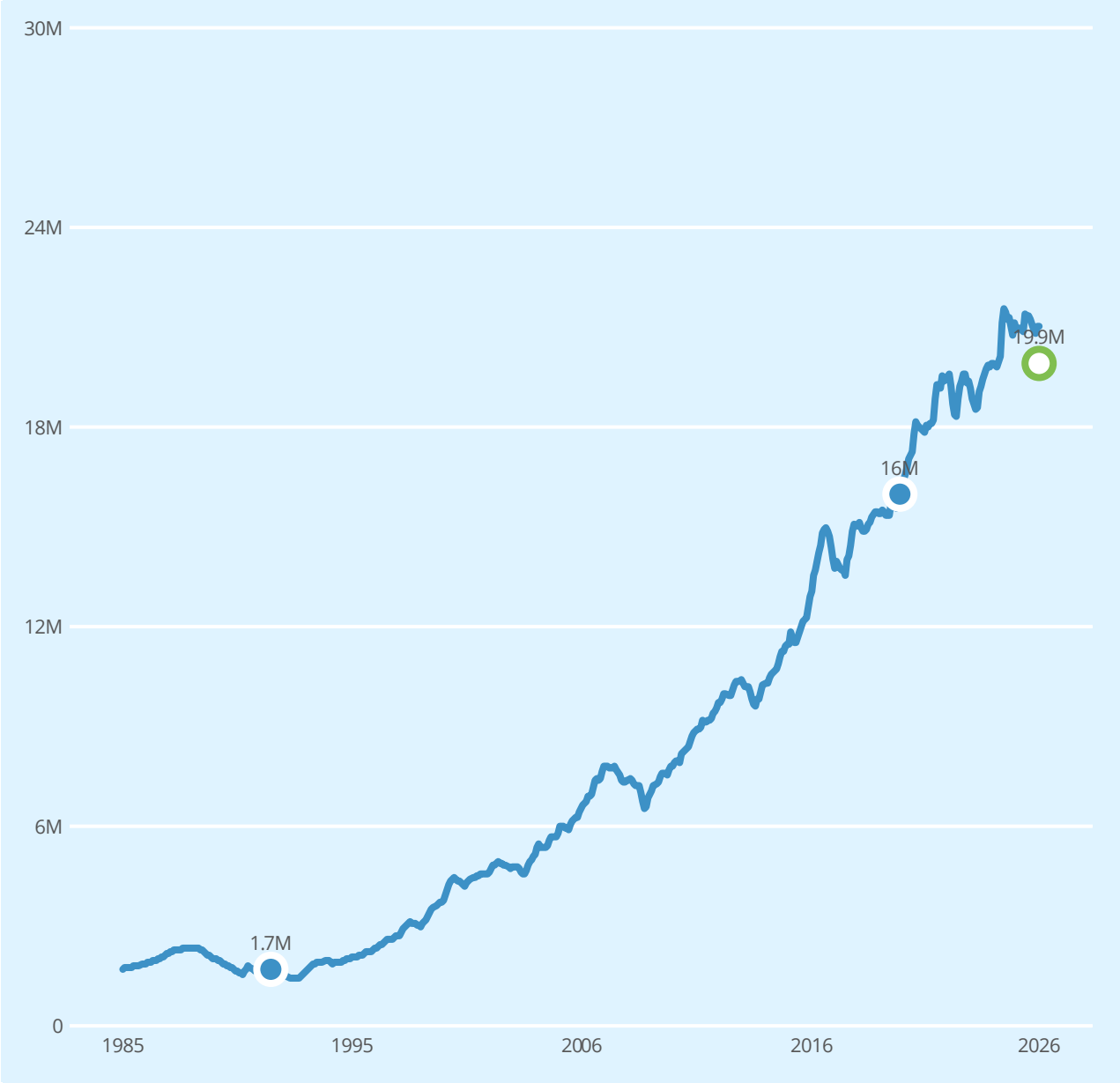
Gimletoppen - Toppleilighet med stor solrik terrasse med utsikt. Flott bygård. Heis. Peis. Parkeringsplass med lader i bakgården. Leiligheten ble totaloppusset i 2019 og holder en gjennomgående god standard. Store boder og flotte fellesarealer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.2020	24.06.2020	29.07.2020	16 500 000	16 000 000	0	16 000 000	
05.02.1992		05.02.1992	-	1 700 000	-	1 700 000	
09.04.1986		09.04.1986	-	275 000	-	275 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 264 OSLO nå

13
leiligheter til salgs

20.5M
20.0M
19.5M
18 961 000 Prisantydning i snitt
18.5M
18.0M
17.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i 264 OSLO siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

15.1M
14.5M
13 635 000 Prisantydning i snitt
13.3M
13 120 000 Salgspris i snitt
12.7M
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

136 417 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

133 557 Thomas Heftyes gate 31 A
Totalpris 19 900 000

123 409 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Thomas Heftyes gate 31A

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Odins gate Linje 20	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	2 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 25 barn	6 min 0.5 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bygdøy Allè	2 min
Joker Bygdøy Allé	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	15 min
Apotek 1 Frogner	5 min
Frogner Vinmonopol	4 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	14 min
SATS Solli plass	12 min
EVO Sjølyst	14 min

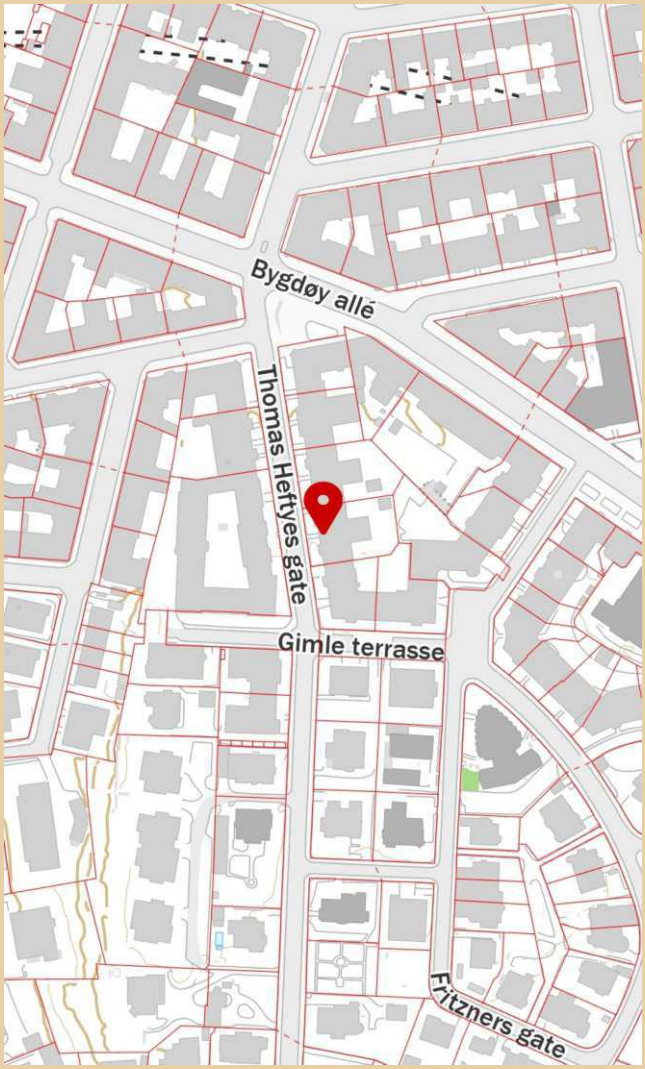
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 31A, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 831, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@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.
