PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

THOMAS HEFTYES GATE 14 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

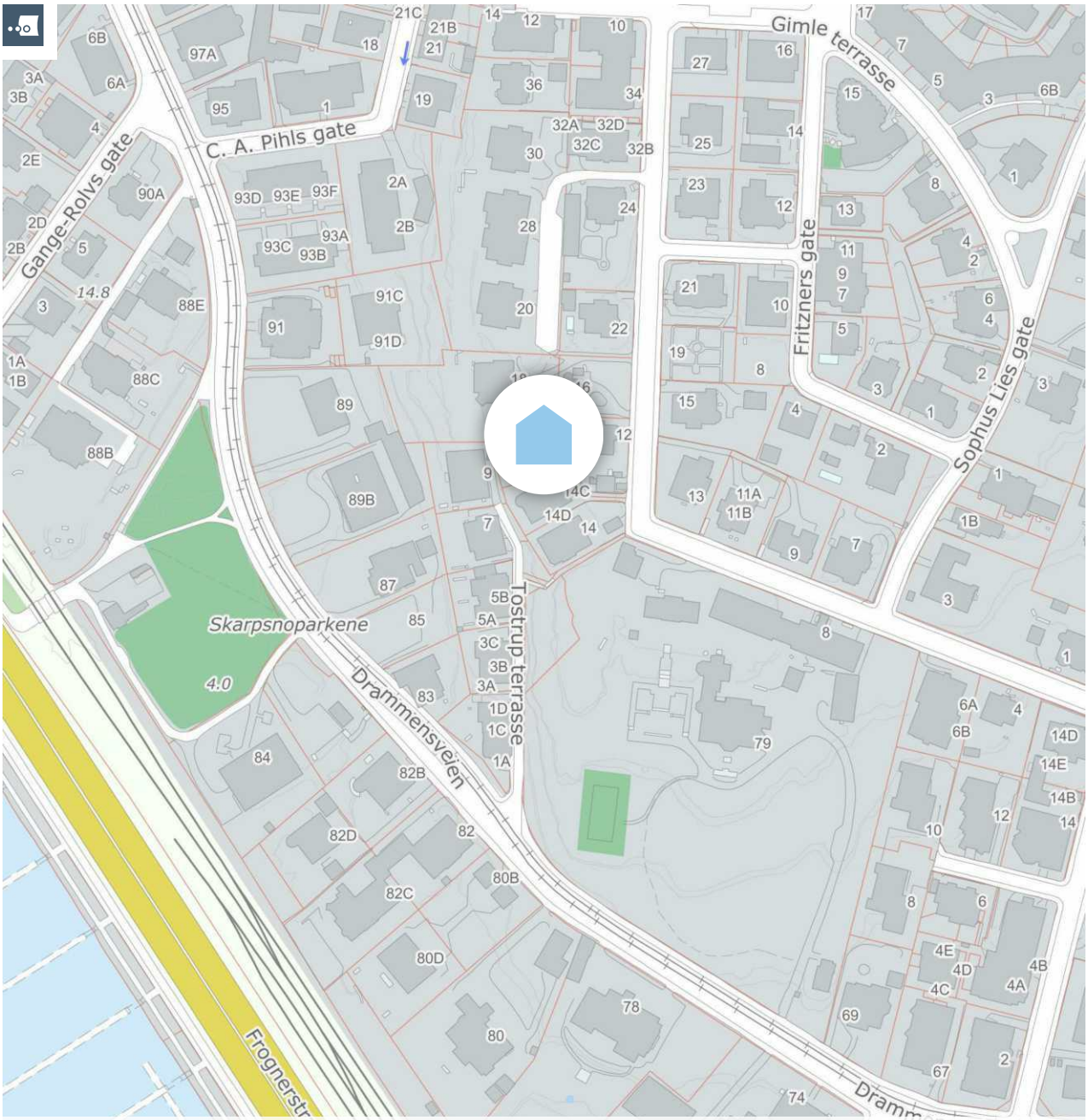
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THOMAS HEFTYES GATE 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.10.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thomas Heftyes gate 14 B, 0264 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 212 BNR 817 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 4

Verdivurdert til

8 290 000

0	8 290 000	165 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1934

Fellesutgifter	3 122
Formue	9 628
Soverom	1
Etasjer	4

Velkommen til Thomas Heftyes gate 14B - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.
Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende 2-roms leilighet med en attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten har en god planløsning med romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, stort soverom med gode oppbevaringsmuligheter og flislagt bad med gulvvarme. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig platting og hage, som gir et flott ekstra uterom i sommerhalvåret. Leiligheten disponerer også en bod, vaskerom som deles med én nabo og tilgang til trimrom i fellesarealene.

Kort fortalt:
- Direkte utgang til platting og hage
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Romslig soverom med stor garderobe
- Flislagt bad med gulvvarme
- Ekstern bod på 2 kvm
- Tilgang til vaskerom og trimrom
- Fyring og varmtvann inkl.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Thomas Heftyes gate 14 B, 0264 OSLO OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 817

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18452-1034 **Eiendomsverdi ref nr:** HB1689

Foretak: OSLO TAKST AS

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

Oslo Takst AS

Oslo Takst AS er et lokalt takstforetak i Oslo som leverer tilstandsrapporter og skaderapporter for boliger i Oslo og store deler av Akershus. Oppdragene utføres av sertifisert takstmann og bygningsingeniør Remi André Lurud, med lang erfaring fra bygg og eiendom. Selskapet legger vekt på uavhengige, faglige og forståelige vurderinger av boligens tekniske tilstand, med en ryddig prosess fra befaring til digital rapport.

Rapportansvarlig

Remi André Lurud
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakst.no
957 51 000

Norsk takst

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak med normal tilstand sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Boligen ble ifølge eier totalrenovert i 2005, herunder bad, kjøkken, vinduer og innvendige overflater. Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til våtrommet, hvor det mangler dokumentasjon på utførelsen, tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon som følge av alder og manglende dokumentasjon, og deler av gulvet har utilstrekkelig avrenning mot sluk. Tilliggende konstruksjoner til badet er ikke undersøkt ved hulltaking. Det er videre registrert manglende innvendig stoppekran for vann. For øvrig er det ikke registrert vesentlige avvik ved de undersøkte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er utført i treverk.
Det er en platting av steinhelle på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte plater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon
Det er pipe i teglstein med feieluker på baderom.
Innvendige dører er profilerte, og enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk er ok.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.
Våtrommet har servant med underskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Baderom er omgitt av murvegger og yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er annet utførelse på innvendige vannledninger. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.
Ingen avvik

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

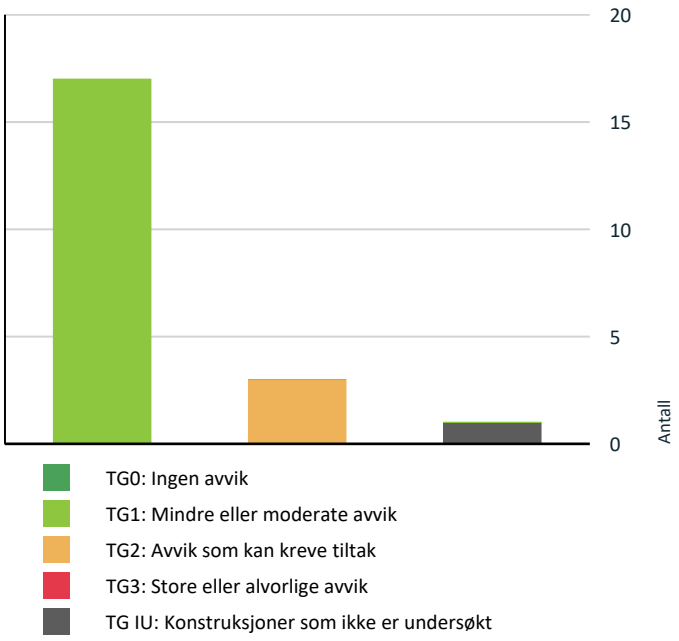
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

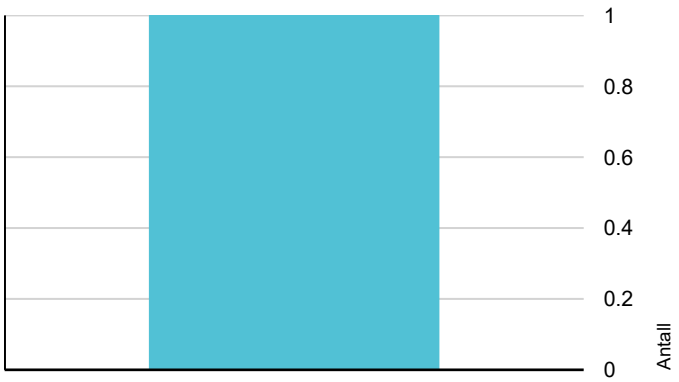
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Anvendelse
Bolig

Standard
God

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2005	Boligen ble totalrenovert	Nytt, bad, nytt kjøkken, gulv, vinduer og overflater for øvrig i følge eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er utført i treverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting av steinhelle på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er med parkett og flis.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte plater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i teglstein med feieluker på baderom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte, og enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk er ok.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant med underskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Baderom er omgitt av murvegger og yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er annet utførelse på innvendige vannledninger. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen avvik

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

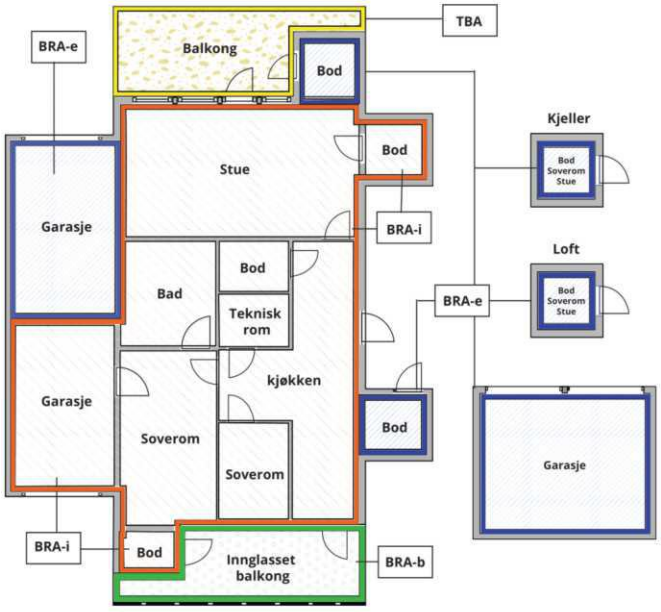
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50	2		52	
SUM	**50**	**2**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Det er i tillegg til ekstern bod tilhørende boligen, felles vaskeri med en nabo på ca. 14 m2. Det er også trimrom i fellesareal som kan benyttes av alle beboere i følge eier. Vaskerom og trimrom er det ikke vurdert tilstanden på i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Remi André Lurud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	817		0	784.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thomas Heftyes gate 14 B

Hjemmelshaver

Thomas Heftyesgate 14 B AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thomas Heftyes gate 14 B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner i Oslo, i et veletablert og ettertraktet boligområde preget av klassisk villabebyggelse og bygårder. Eiendommen ligger med kort avstand til Frognerparken, Bygdøy allé og områdets gode utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet og enkel adkomst til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Atkomst til eiendommen er fra Thomas Heftyes gate, som er offentlig opparbeidet og asfaltert vei. Eiendommen har sentral beliggenhet med gode forbindelser til det øvrige veinettet i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen, beplantning og øvrige utomhusarealer. Vurderingen av terreng og overflater er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser er ikke detaljert gjennomgått. Eventuelle forhold henvises til meglerpakke, grunnbok eller annen dokumentasjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	04.09.2026	
3	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen var møblert ved befaringen, og tunge møbler/inventar ble

Forutsetninger

ikke flyttet. Skjulte avvik eller skader bak disse kan derfor være uoppdaget.

Opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og gir ingen garanti for fremtidige forhold eller skader som ikke avdekkes med brukt undersøkelsesmetode. Endringer eller skader etter befaringen må meldes av selger, slik at rapporten kan oppdateres.

Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere i gyldighetsperioden. Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil opplysninger fra selger/representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger/representant skal gjennomgå rapporten og melde feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales videre undersøkelser og tiltak fra fagkyndig

H. Sider.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN Dyre & Partners Oppdragsnr.:

Adresse: Karanenslyst Alle 2.

Postnr.: 0278 Sted: OSLO

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2006 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sp. Bank 1. Polise/avtalenr.: 11458458

Selger 1 Fornavn: Thomas Etternavn: Syre

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt Tak og Takrenner etc.

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Styreformann har navnet på selskapet

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt EL-SKAP

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Styreformann har denne info.

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Kjenner ikke til dette.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse 2 Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse 2

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad 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, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 05/10-26		Sted Oslo

Signatur selger 1: for Thomas Sve

Signatur selger 2: Sveinung Sve

THOMAS HEFTYESGATE 14 B AS
934 805 003

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	101 147	79 164
Sum opptjent egenkapital		**101 147**	**79 164**
Sum egenkapital		**201 147**	**179 164**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	5 064
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**5 064**
Sum gjeld		**0**	**5 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**201 147**	**184 228**

Carl Otto Wessmann
styrets leder

Michael Borge
styremedlem

Didrik Modal
styremedlem

Thomas Sve
styremedlem

§ 11

Over aksjene føres protokoll (aksjebok). Hver aksje har 1 stemme. Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Aksjonærer kan møte ved fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt.

§ 12

For øvrig gjelder i alle selskapets anliggender aksjelovens bestemmelser.

Oslo, 24. august 2014

PRIVATMEGLEREN

Carl Wessmann

Oppdragsnr. Vår dato
159260447 14.08.2026

Salg av aksjebrev i Thomas Heftyesgate 14 B AS

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger. / Følgende eiendom er solgt, og i forbindelse med oppgjøret trenger vi opplysninger:
Adresse: Thomas Heftyes gate 14 B, 0264 OSLO
Hjemmelshaver(e): Thomas Sve
Eiendom: gnr. 212, bnr. 817 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år** V Vi har ikke budsjett
- **Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad** O fellesgjeld
- **Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode** —
- **Aksjelagets vedtekter og husordensregler** V
- **Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres misligholdav felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet** Dette er et AS.
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold aksjelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser aksjeeier måtte ha til aksjelaget, og vi tar kontakt med Dem når aksjene er solgt, for styrets godkjenning av ny aksjeeier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Jørgen Ek
Partner / Eiendomsmegler

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS | Org.nr: 912 302 180 | Telefon: +47 22 55 01 11 | E-post: dyveogpartnere@privatmegleren.noAdresse: Postboks 84, Skøyen | 0278 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: 212/817/0/0 i Oslo

Adresse: Thomas Heftyes gate 14 B, 0264 OSLO

Onr. 159260447

Informasjon

Aksjebrevnummer: Nr Pålydende kr NR. 104-123 20 AKSJER À KR 500 = KR 10 000

Partialobl Nr Pålydende kr

Aksjeeier: THOMAS SVE

Besitter av adk.dok —11—

Noterte heftelser m/prioritet:

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Utestående : pr. KR. 9368 PR. KVARTAL

Felleskostnader inkluderer KOMM. AVG./FYRING/V.V./FORSIKRING/TV-DATA/VANLIG VEDLIKEHOLD

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Andel formue kr. pr KR 9627,89 PR 14.08.26
Ligningsverdi år kr. KR 4 325 999

Andel fradr.berettigede utgifter kr. Er ev. fellesobligasjon tinglyst? —

Aksjelaget er forsikret i Polisenr IF NR SP0000377281
Forfall Betalt
3.11.26 3.11.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

-
-
-
-

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

-
-

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld? —

Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA, SØKNAD SENDES STYRELEDER

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? NEI

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 2500

Medlemsgebyr Kr

Utlysning av forkjøpsrett Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Noteringsgebyr Kr

Transportgebyr Kr 1000

Kontonummer for gebyrer: 1607.51.42939

Styreleder i aksjelaget

Navn: CARL OTTO WESSMANN

Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 14B 0264 OSLO

Telefon: 902 80 885

VEDTEKTER FOR THOMAS HEFTYESGATE 14 B AS, ORG.NR. 934805003

§ 1

Thomas Heftyesgate 14 B AS er et uansvarlig selskap hvis formål er erververlse og drift av eiendommen Thomas Heftyesgate 14 B og hva hermed står i forbindelse.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets aksjekapital er kr 100.000 fordelt på 200 aksjer à kr 500 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4

Til overdragelse av aksjer kreves styrets samtykke, som ikke kan nektes med mindre det foreligger saklig grunnlag for nektelse.

§ 5

Aksjonærene har eksklusiv borett (enerett) til egen bolig og eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealer i selskapets eiendom, som angitt nedenfor.

Aksje nr 104 – 123 gir borett til leilighet U0101 med egen inngang i byggets underetasje.
Aksje nr 27 – 103 gir borett til leilighet H0101 (hele første etasje med terrasse).
Aksje nr 124 – 200 gir borett til leilighet H0201 (hele annen etasje med terrasse).
Aksje nr 1 – 26 gir borett til leilighet H0301 (hele tredje etasje med terrasse).

Følgende eksklusive bruksretter er knyttet til leilighetene:

Leilighet H0301 og leilighet U0101 har eksklusiv rett til bruk av innredet vaskerom i underetasjen med egen inngang fra hovedtrappehuset.

Leilighet H0101 og leilighet H0201 har eksklusiv bruksrett til og har hver rett til å innlemme i sin bolig arealene i baktrappen utenfor den enkelte bolig, såfremt dette ikke hindrer bruk av bakgangen og bakdøren til/fra kjelleren.

Leilighet H0101 og leilighet H0201 har eksklusiv bruksrett til to boder hver i underetasjen. U0101 og H0301 har eksklusiv bruksrett til én bod hver i underetasjen.

Leilighet H0101 og leilighet H0201 har hver rett til én garasjeplass og én biloppstillingsplass på boligaksjeselskapets eiendom, og leilighet H0301 har rett til én biloppstillingsplass på boligaksjeselskapets eiendom. Rettighetene omfatter uhindret adkomst til parkeringsplassene.

Leilighet H0101 har eksklusiv bruksrett til garasjen i boligaksjeselskapets bygg, og eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass for tiden på siden utenfor garasjen.

Leilighet H0201 har rett til å ha frittstående garasje med plass til én bil og eksklusiv bruksrett til denne på sameiets eiendom, og eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass for tiden i

RS

oppkjøringen inntil gjerdet mot naboeiendom 212/814, bak stort lønnetre.

Leilighet H0301 har eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass for tiden i hjørnet ved granittmur mot naboeiendom 212/814.

Plasseringen av garasjeplassene og biloppstillingsplassene er inntegnet på kart over eiendommen som skal være vedlegg til boligaksjeselskapets vedtekter.

Dersom offentlige myndigheter eller andre skulle kreve endringer i parkeringsplassenes plassering plikter boligaksjeselskapet å besørge stillet annen plass(er) til de(m) dette gjelder på boligaksjeselskapets eiendom.

Garasje- og biloppstillingsplassene kan ikke leies ut, og ikke omsettes uten at dette skjer sammen med overdragelse av aksjer/borett.

§ 6

Selskapets anliggender ivaretas av

1. Selskapets styre
2. Generalforsamlingen

§ 7

Selskapet styre skal bestå av inntil 4 medlemmer som velges av generalforsamlingen. Styret velges for 1 år av gangen. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 8

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i forening. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Styret har ellers enhver myndighet i selskapets anliggender som ikke etter gjeldende lov og selskapets vedtekter er tillagt generalforsamlingen.

§ 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel i alminnelig brev. Ekstraordinær generalforsamling innkalles på samme måte når styret finner det ønskelig eller når en aksjonær i selskapet forlanger det.

§ 10

På den ordinære generalforsamlingen behandles følgende saker:

1. Styrets beretning om selskapets drift i det forløpende år
2. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
3. Det fattes beslutning om anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.
4. Det fattes beslutning om decharge kan meddeles.
5. Det fastsettes godtgjørelse for styret.
6. Det foretas valg av styre.
7. Det foretas valg av revisor.
8. Det behandles eventuelle fra styret eller aksjonærene innkomne saker, som må være nevnt i innkallingen.
9. Det behandles andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-100 000,00	-100 000,00
	-100 000,00	**-100 000,00**
Sum innskutt egenkapital	**-100 000,00**	**-100 000,00**
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-101 147,35	-79 164,18
	-101 147,35	**-79 164,18**
Sum opptjent egenkapital	**-101 147,35**	**-79 164,18**
Sum egenkapital	**-201 147,35**	**-179 164,18**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	0,00	-5 064,00
	0,00	**-5 064,00**
Sum kortsiktig gjeld	**0,00**	**-5 064,00**
Sum gjeld	**0,00**	**-5 064,00**
Sum egenkapital og gjeld	**-201 147,35**	**-184 228,18**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Netto finans	**0,00**	**-150,40**
Årsresultat	**21 983,17**	**7 747,09**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	21 983,17	7 747,09
	21 983,17	**7 747,09**
Sum overføringer	**21 983,17**	**7 747,09**

THOMAS HEFTYESGATE 14 B AS
934 805 003

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	115 200	115 200
Sum varige driftsmidler		**115 200**	**115 200**
Sum anleggsmidler		**115 200**	**115 200**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 766	37 068
Sum fordringer		**41 766**	**37 068**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 182	31 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**44 182**	**31 961**
Sum omløpsmidler		**85 947**	**69 028**
SUM EIENDELER		**201 147**	**184 228**

THOMAS HEFTYESGATE 14 B AS
934 805 003

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		319 398	1 719 172
Sum driftsinntekter		**319 398**	**1 719 172**
Driftskostnader			
Varekostnad		-4 400	0
Annen driftskostnad		-293 015	-1 711 274
Sum driftskostnader		**-297 415**	**-1 711 274**
Driftsresultat		**21 983**	**7 897**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-80
Annen finanskostnad		0	-70
Sum finanskostnader		**0**	**-150**
Netto finans		**0**	**-150**
Årsresultat		**21 983**	**7 747**
Overføringer			
Annen egenkapital		21 983	7 747
Sum overføringer		**21 983**	**7 747**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3601 Ref. Felleskostn. Borge	92 499,00	675 632,27
3602 Ref.Felleskostn. Modal	43 437,00	216 860,01
3603 Ref.felleskostn. Sve	33 441,00	175 571,36
3604 Ref.felleskostn. Wessmann	150 021,00	651 107,92
	319 398,00	**1 719 171,56**
Sum driftsinntekter	**319 398,00**	**1 719 171,56**
Varekostnad		
4501 Fremmedytelse uten mva	-4 400,00	0,00
	-4 400,00	**0,00**
Annen driftskostnad		
6340 Lys, varme	-94 691,27	-112 220,31
6350 Eiendomsskatt / Renovasjon	-85 830,33	-83 509,80
6360 Renhold	-3 125,00	-7 395,00
6510 Håndverktøy	-5 188,13	-4 225,50
6560 Rekvisita	-581,80	-549,00
6590 Annet driftsmateriale	0,00	-1 059,60
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-5 973,50	-1 411 021,21
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	0,00	-4 994,80
6720 Honorar for annen økonomisk rådgivning	-25 618,00	-13 489,00
6810 Datakostnader	-29 379,64	-26 721,84
6890 Andre kontorkostnader	0,00	-2 917,47
7500 Forsikringspremie	-41 020,66	-41 527,66
7740 Øreavrunding	0,00	0,12
7770 Bank og kortgebyr	-1 606,50	-1 643,00
	-293 014,83	**-1 711 274,07**
Sum driftskostnader	**-297 414,83**	**-1 711 274,07**
Driftsresultat	**21 983,17**	**7 897,49**
Annen rentekostnad		
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	-80,40
	0,00	**-80,40**
Annen finanskostnad		
8179 Annen finanskostnad	0,00	-70,00
	0,00	**-70,00**
Sum finanskostnader	**0,00**	**-150,40**

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr 01.01	115 200
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**115 200**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	**115 200**
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Det er gjort tilfredsstillende vedlikehold til at man ikke behøver å avskrive i regnskapet

Fax:

E-post: CWESSMANN@GMAIL.COM

Send svar til: **jorgen.ek@privatmegleren.no**

Dato og sted: 14/8/2026 OSLO

Carl Otto Wessmann

Forretningsførers stempel/underskrift

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1100 Bygninger	115 200,00	115 200,00
	115 200,00	**115 200,00**
Sum varige driftsmidler	**115 200,00**	**115 200,00**
Sum anleggsmidler	**115 200,00**	**115 200,00**
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring	41 765,84	0,00
1743 Forskuddsbetalt forsikring	0,00	37 067,50
	41 765,84	**37 067,50**
Sum fordringer	**41 765,84**	**37 067,50**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank DNB-42939	44 181,51	31 960,68
	44 181,51	**31 960,68**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**44 181,51**	**31 960,68**
Sum omløpsmidler	**85 947,35**	**69 028,18**
Sum eiendeler	**201 147,35**	**184 228,18**

Anmeldelse
7 Tegninger

VB 553
1934

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med garasje i Kjeller

på matr.-nr. 14 B Thomas Heftyesgate

Innlevert 7 april 1934 Attestert 28/11. 35.

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7de april 1934

B. Kielland

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 10. APR. 1934

Reg. chefen jr. nr. Ths Heftyes gt 14 B
mott: 11. APR. 1934

Ths.Heftyes gate 14B

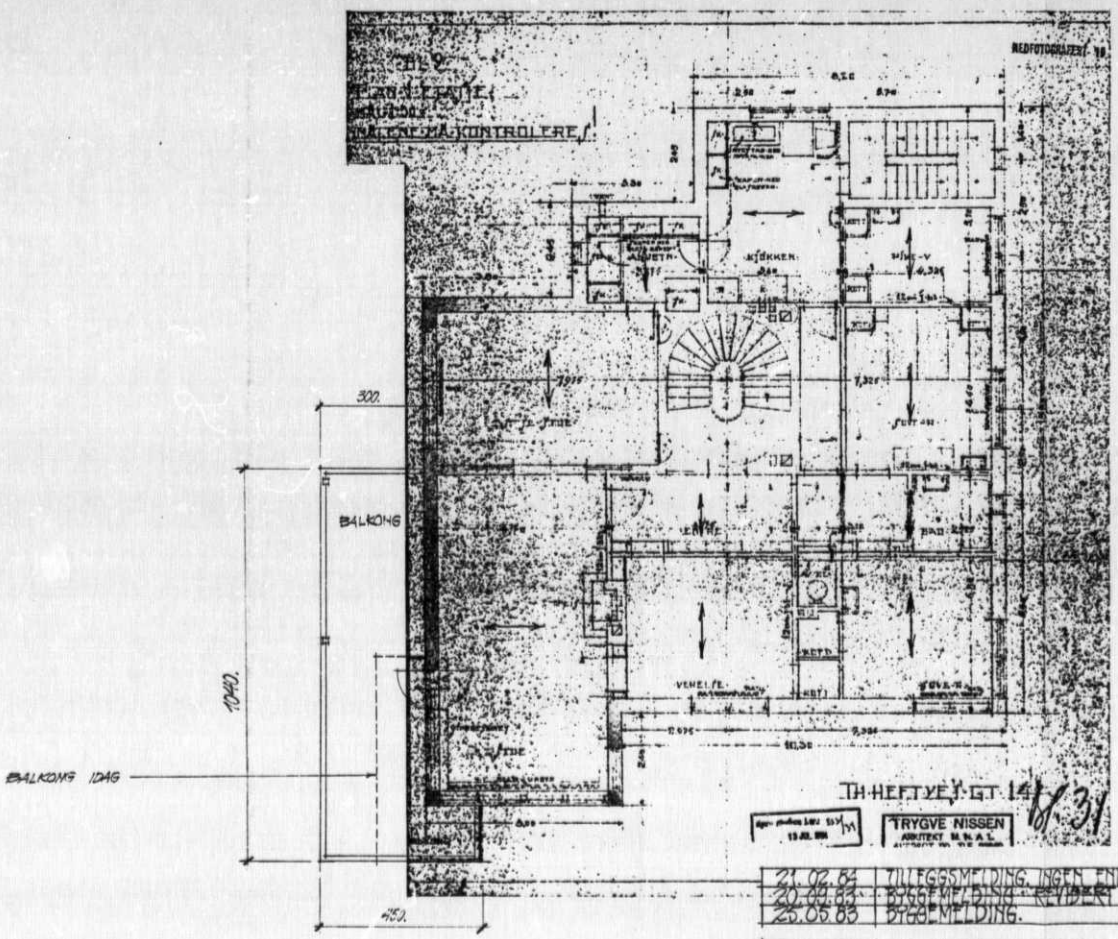
Bygn.chefens skr. 7/4-34.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Grensen er merket blått på bl.1.

Oslo opmålingsvesen 11 april 1934.

J. K. Wang.
Wang.



14

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23-02-1984

TH. HEFTYES GT. 14 B 31

TRYGVE NISSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

21.02.84	TILLEGGSMELDING. INGEN ENDRINGER PÅ DENNE TEGNING
20.09.83	BYGGEMELDING. REVIDERT
25.05.83	BYGGEMELDING.

267	2	TH. HEFTYESGT. 14B. 212/617	1. ETASJE.
SØK.		SVE BALKONGER	DATO: 22.12.83
BYGGHERRE		TH. HEFTYESGT 14B YNGVARSSØN ASSC.	DATO: 13.05.83
ARKITEKT		MNAL ASSJØRN STEIN. BYGDØY ALLE 11. OSLO 2.	56 52 36

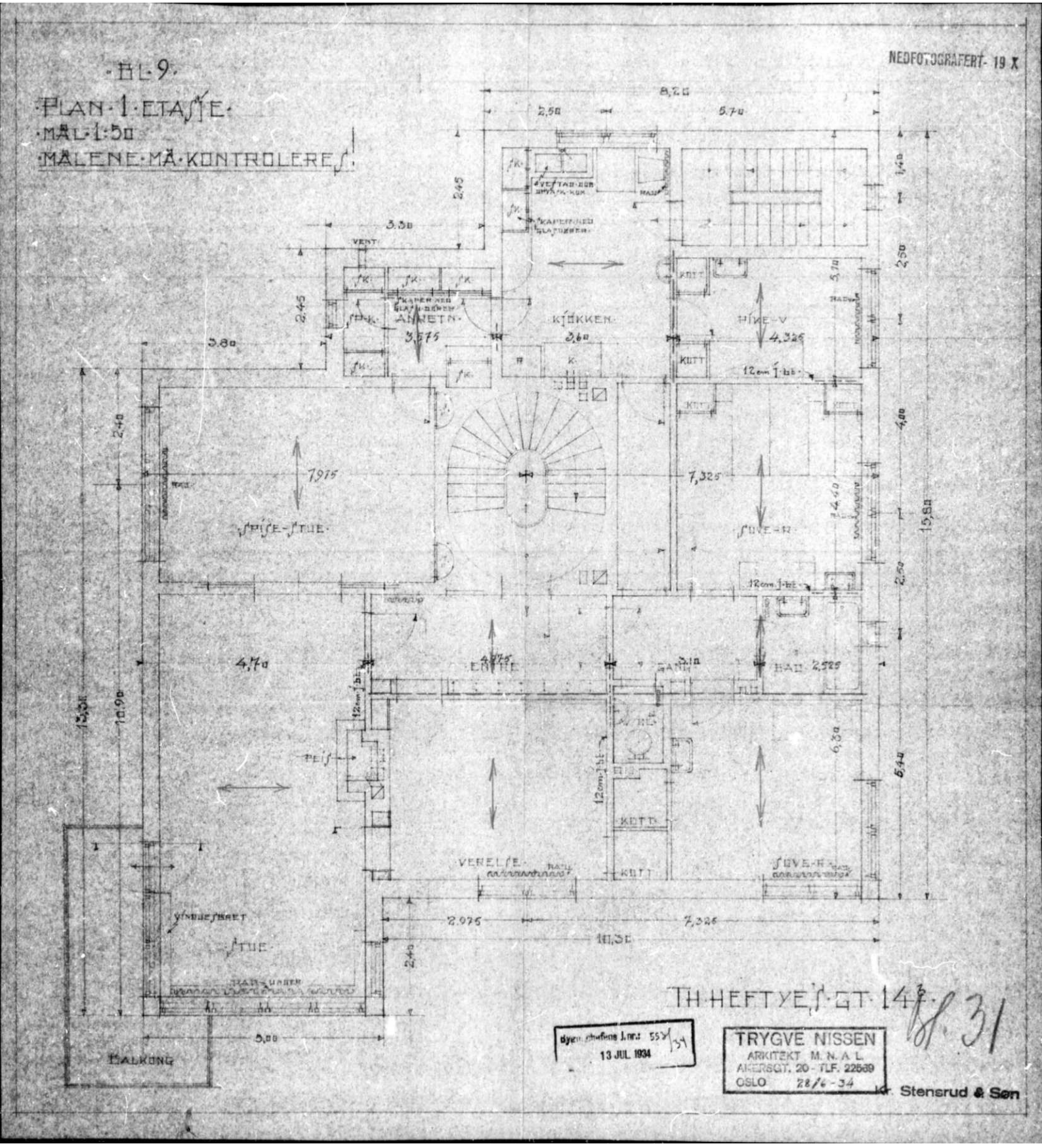
BL 9.

PLAN 1 ETASJE

MÅL 1:50

MÅLENE MÅ KONTROLERES

NEDFOTOGRAFERT 19 X



MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2021
Camilla Aasgaard	202008452 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 14B	Eiendom:	212/817/0/0
Tiltakshaver:	Mette Borge	Søker:	MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 12.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008452

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart			1/8
Fasade syd	E2	23.06.2020	4/2
Fasade øst	E3	23.06.2020	4/3
Fasade vest	E4	23.06.2020	4/4
Fasade nord	E5	23.06.2020	4/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Mette Borge, Thomas Heftyes gate 14 B, 0264 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 16.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201313664-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THOMAS HEFTYES GATE 14B	Eiendom:	212/817/0/0
Tiltakshaver:	Morten Gottschalk	Adresse:	Bjørneveien 71 A, 0264 OSLO
Søker:	FORBES & HOKHOLT ARKITEKTER AS	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thomas Heftyes gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nye åpninger i bærevegger, endring av planløsning og etablering av ny bad, mottatt 29.08.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313664			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	08.05.2013	2/8
Plan 2. etasje - nye vegger	E-03	01.10.2013	2/11

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2019 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Morten Gottschalk, Bjørneveien 71 A, 0264 OSLO, morten@prudencia.no

Thomas Heftyes gate 14B

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	19 min 1.5 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	24 min 2 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 3 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.2 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skarpsno Linje 13	3 min 0.2 km	
Frogner kirke Linje 30, 31	7 min 0.6 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	4 min 2 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.9 km	

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	5 min 0.4 km	
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km	
Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 34 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	7 min
Coop Prix Bygdøy Allè	7 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

Aker Brygge	19 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	5 min
Frogner Vinmonopol	9 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	15 min
Trafotaket streetbasketanlegg	15 min
SATS Solli plass	14 min
EVO Sjølyst	18 min

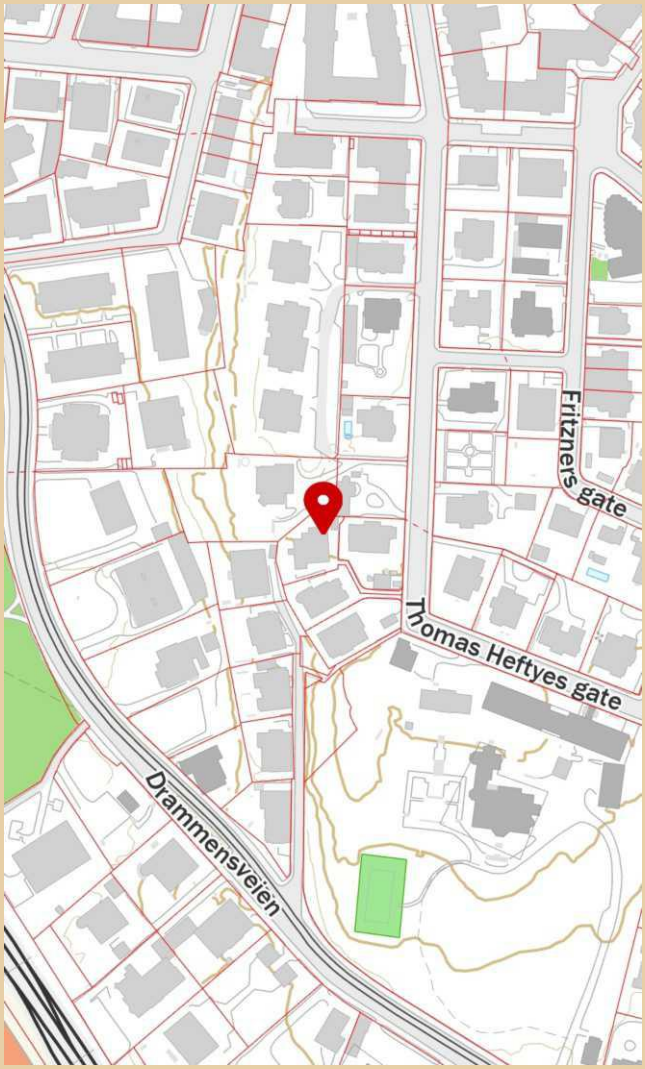
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Elise Høiberg Lien
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537976
Deres ref: 9404333

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 817.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 817.

GNR. 212 BNR. 817

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1900.

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

804 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

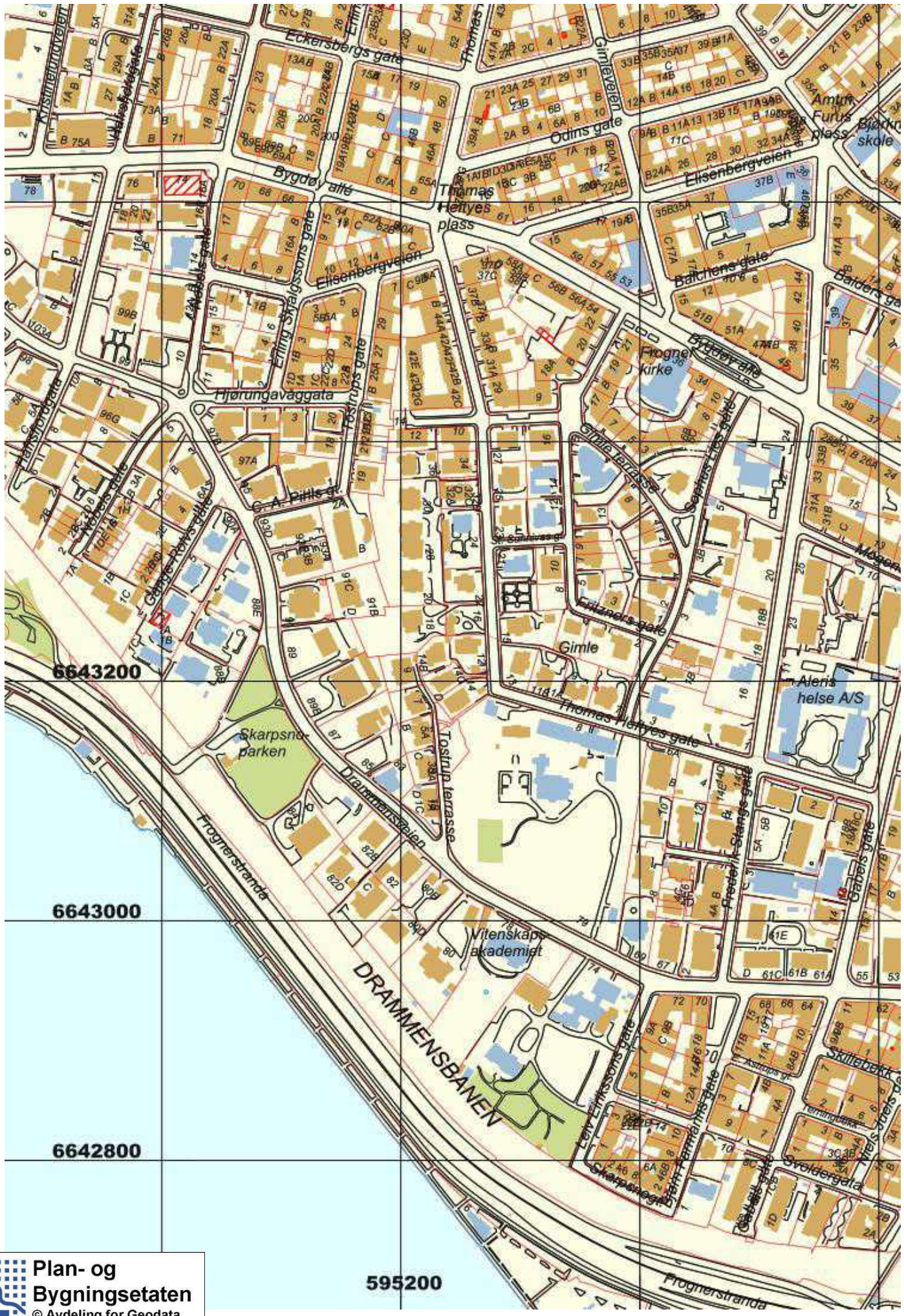
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

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 14 B, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 817, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260447

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
