

Thomas Heftyes gate 42F



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 42F



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Frogner

Eksklusiv, påkostet og klassisk gjennomgående leilighet med egen trappefri adkomst- Forhage - Peis - Nærhet til alt!

Prisantydning	14 600 000,-
Fellesgjeld	115 136,-
Omkostninger	369 220,-
Totalpris	15 084 356,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 527,-
BRA-i	127 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1913
Ansvarlig megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no




Miele
JAMIE OLIVER ITALY
TRUE ROOTS



Kort fortalt

Velkommen til Thomas Heftys gate 42F. Eierseksjon beliggende i klassisk bygård, oppført i 1913. Den ærverdige gården ligger meget attraktiv mot toppen av Thomas heftys gate v/ Gimletoppen, og fremstår som meget gjennomført. Tilbaketrukket fra trafikkert gate med vakker forhage.

Høydepunkter:

- Omfattende oppusset i 2021
- Svært lekkert bad pusset opp i 2021
- Lekkert kjøkken fra 2021
- Trappefri adkomst med skiferfeller og varmekabler
- Tre gode soverom
- Peis
- Meget attraktiv adresse stille og tilbaketrukket
- Egen privat bakhage for sameiet med utsikt til Oscarshall, og gode solforhold
- Bygården har vaktmester som utfører hagearbeid og måking av snø

Arealer og innhold

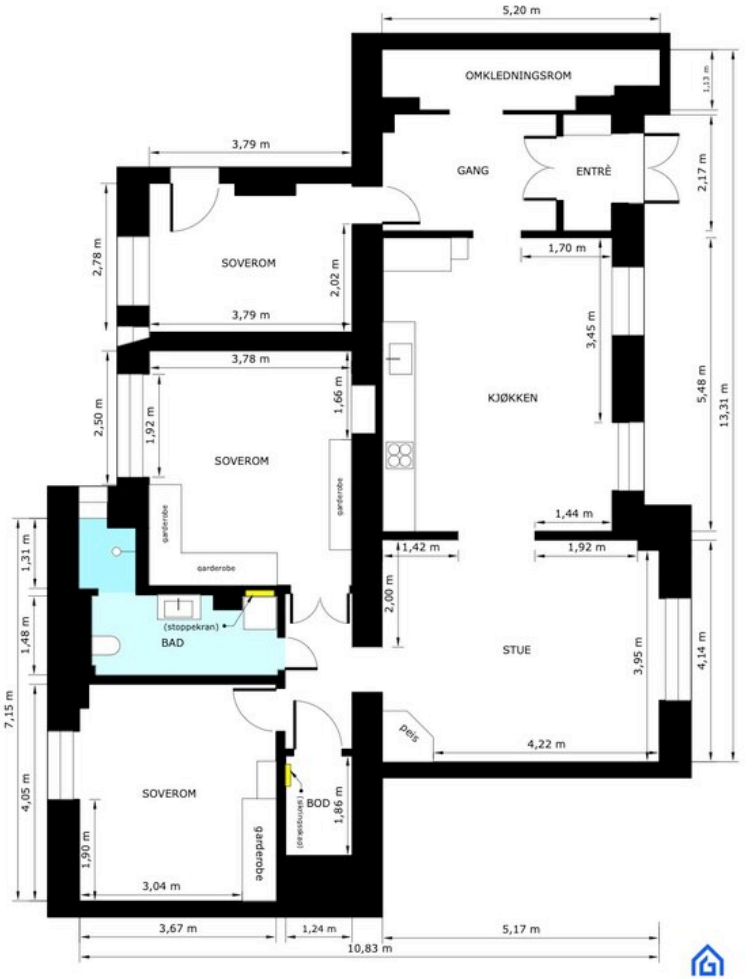
BRA-i:	127 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	150 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm.
Total BRA: 127 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

THOMAS HEFTYES GATE 42F
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.










100 YEARS GSTAAD PALACE
JACQUES HELLEU x CHANEL






















42 F

Informasjon

Thomas Heftyes gate 42F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0453/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thomas Heftyes gate 42F, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 840, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jeremias Benane Manzur Sottile
Elisabeth Sem Hagen

Kjøpesum og omkostninger
14 600 000,- (Prisantydning)
115 136,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 715 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
367 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
369 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
381 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 084 356,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 097 056,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 150 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 127 kvm.
Total BRA: 127 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Innhold

Entre, 3 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue, bad, gang. Bod.

Kjellerboder på hhv 22 og 1 kvm. Den minste boden er delvis under trapp og har 2 kvm gulvareal pga delvis skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entre: Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (innkasset).

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (2021). Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Omkledningsrom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bod: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører:
Oppsummering: Vinduene vurderes til TG2 pga alderen på vinduene. Det er ikke behov for strakstiltak.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler jevnlig vedlikehold av vinduene med trekarm. Disse har treverk med høy kvalitet og det anbefales å bevare vinduene og trekarmene så langt det er mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Det registreres knirk i gulv stedvis. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
1. ETASJE:
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 1 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 1 mm.
Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 1 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Avvik: 1 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver
vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannbåren varme:
Oppsummering: Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom:
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men

dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. Evt dokumentere at det foreligger en oppkant på membranen bak terskel som er høyere enn 15 mm.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

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

Parkering

Sameie har 7 parkeringsplasser til utleie (kvartalsvis leie kr. 5 670,-). Ledige plasser tildeles etter søknad basert på ansiennitet. Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass med skodder utvendig.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer (Miele vaskemaskin, Miele tørketrommel, Miele Oppvaskmaskin, Miele stekeovn, Miele ventilator, Miele koketopp, Innebygd kjøleskap Whirlpool og Frittstående kjøleskap (innvendig bod).

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Flos lamper Romeo 3 stk på kjøkken og 1 per gang (2 til sammen) + Flos lyskrone
- Vipp hyller på kjøkken medfølger ikke, men kan diskuteres

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Leietaker skal godkjennes av styret.

Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leiligheten er benyttet til kortidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6600-7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 527,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmester, renhold av felles trappeganger, internett/TV fra Telia, avdrag/renter fellesgjeld, oppvarming og varmt vann (sentralvarmeanlegg).

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 22 581,- Sameiet praktiserer kvartalsvis innbetaling av felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 357 930,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 225 614,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Heftyeterrassen, orgnr. 971437367

Om sameiet

SE Heftyeterrassen. Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet jobber med å få utarbeidet en vedlikeholdsplan som vil gi oversikt over vedlikeholdsbehov.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2019 - 2020 Heisprosjekter: Etablering av tre heiser.
2019 - 2020 Branndører: Utbedring av alle hoveddører slik at disse tilfredsstiller krav iht. rapport fra BRE og krav i byggdetaljblad 734.503. Arbeidet avsluttes i løpet av våren 2020.
2019 - 2020 Bergvarme: Etablering av bergvarme.
2019 - 2020 Bergvarme: Oppfølging av ENØK-rapport.
2020 Fjellskjæring: Fullført arbeid – samt reetablert terrassen.
2024 Trapp indre gård: Rehabilitert trapp fra nedre plan med parkering til øvre plan i indre gård. Varmekabler i deler av trappen for å holde den isfri vinterstid.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Salg av seksjonen meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for skriftlig godkjennelse og registrering. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Tilsvarende gjelder for utleie av hele eller deler av seksjonen. Seksjoner kan ikke overdras til eiere hvor utleie/fremleie er å betrakte som hovedformålet med ervervet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 115 136,-pr. 18.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207934704
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 5 358 902,00
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 1 953,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det ble i årsmøtet 2021 vedtatt ekstraordinær kapitalinnkalling av totalt kr. 2 500

000,-. Kapitalen kalles inn fra den enkelte seksjonseier basert på sameiebrøken og i to omganger - en innkalling a kr. 1 250 000 med forfall 15. septemer 2021, og en innkalling a kr. 1 250 000 med forfall 15. mars 2022.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Bad og husholdningsmaskiner må benyttes hensynsfullt. Beboerne må unngå unødig støy ut mot bakgården. Arbeider som medfører støy bør foretas i ordinær arbeidstid. Musikkøvelser må begrenses til maksimum en time pr. dag, og er ikke tillatt etter kl. 20.00. 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. Valg og plassering av blomsterkasser og markiser må godkjennes skriftlig av styret.

Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan trekkes tilbake hvis husdyrholdet er til vesentlig sjenanse for de andre sameiere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79846423

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget ettertraktet beliggenhet i Heftyebakken på Gimle/Frogner, skjermet og rolig med ærverdige bygårder og villaer i flotte omgivelser. Få minutters gange til et stort utvalg av forretninger - spesialforretninger som Fjelberg Fisk & Vilt og Frogner Special i Bygdøy allé, restauranter og kaféer, kino, post og vinmonopol m.m. Kort vei også til Frøyas Have og Frognerparken. Buss i Bygdøy allé og Thomas Heftyes gate + trikk i Frognerveien.

Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.
Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et Se https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/ for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1914 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som vernet etter PBL.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/212/840/2:
30.11.1897 - Dokumentnr: 900678 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1911 - Dokumentnr: 901028 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1911 - Dokumentnr: 901029 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1911 - Dokumentnr: 901030 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1911 - Dokumentnr: 901031 - Erklæring/avtale
vedr. gavlvegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1912 - Dokumentnr: 901166 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1936 - Dokumentnr: 301107 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1936 - Dokumentnr: 305187 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:840
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2021 - Dokumentnr: 500271 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:900 Snr:11
Bestemmelse om dreneringsanlegg langs fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1984 - Dokumentnr: 59142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/2500
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

04.11.2005 - Dokumentnr: 74651 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/2500

04.11.2005 - Dokumentnr: 74651 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/5916

30.10.2009 - Dokumentnr: 823168 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/5916

10.10.2018 - Dokumentnr: 1391869 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/6162
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal

15.04.2020 - Dokumentnr: 2331472 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/6190
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

15.02.2022 - Dokumentnr: 178339 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/6194

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Endring av tilleggsdel
snr. 26 og snr. 28 får tilleggsdel bygg fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Det påløper et flyttegebyr kr. 5000,- ved både inn- og utflytting, jf. husordensreglene pkt. 3.1.

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 750,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thomas Heftyes gate 42F

Thomas Heftyes gate 42F

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min 2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	17 min 1.4 km

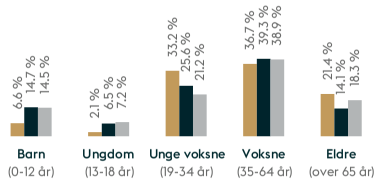
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	3 min 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.6 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-Scho...	48 barn	2 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	5 min 0.5 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	14 min
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Thomas Heftyes gate 42F 0264 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1913
BRA: 150 m^2
BRA-i: 127 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	2

Supertakst
GNR: 212 BNR: 840 SNR: 2
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Thomas Heftyes gate 42F
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34810

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene vurderes til TG2 pga alderen på vinduene. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler jevnlig vedlikehold av vinduene med trekarm. Disse har treverk med høy kvalitet og det anbefales å bevare vinduene og trekarmene så langt det er mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv stedvis. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

1. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 1 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 1 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. Evt dokumentere at det foreligger en oppkant på membranen bak terskel som er høyere enn 15 mm.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2025

Rapportdato
29.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Sem Hagen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Jeremias Benane Manzur Sottile** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thomas Heftyes gate 42F, 0264 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **840** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1913**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass med skodder utvendig.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Entre, 3 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue, bad, gang.
Sekundærrom:
1. etasje: Bod.

Standard

1. etasje

Entre: Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (innkasset).

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (2021). Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Omkledningsrom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bod: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Stue:

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Tregulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Bad, kjøkken (flyttet), overflater, elektrisk og radiatorer skiftet.	Ja
2022	Eltilsyn utført.	Ja

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	127	127	0	0	0
Kjeller	23	0	23	0	0
Totalt m²	**150**	**127**	**23**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	24	23	1
Totalt m²	**24**	**23**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	127	124	3	Entré, gang, omkledningsrom, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.	Innvendig bod.
Kjeller	23	0	23	Ingen primærrom.	Kjellerbod (22 kvm) og bod under trapp (1 kvm).
Totalt m²	**150**	**124**	**26**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Uteareal: Arealet til inngangspartiet og hagepartiet/ute areal til venstre for hoveddør er disponibelt til boligen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Innvendig bod på ca 3 kvm ved soverom.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 22 og 1 kvm. Den minste boden er delvis under trapp og har 2 kvm gulvareal pga delvis skråtak.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 255 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: Enkeltglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Baderomsvinduet har PVC karm og 3-lags isolerglass. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører. Ytterdør (bakdør): Sikkerhetsdør fra Jømna med brann og lydklassifisering B30/db35. Ytterdør (hoved): Isolert ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduene vurderes til TG2 pga alderen på vinduene. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler jevnlig vedlikehold av vinduene med trekarm. Disse har treverk med høy kvalitet og det anbefales å bevare vinduene og trekarmene så langt det er mulig.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres knirk i gulv stedvis. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 1 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 1 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette eikefronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert til MA-rør i forbindelse med oppussing i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Ingen merknader.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskapet er plassert i bod.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Ingen merknader.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Enkelte radiatorer er skiftet ca 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Tg2 settes pga alder på de eldste radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp ca 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (ikke målbart)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen. Evt dokumentere at det foreligger en oppkant på membranen bak terskel som er høyere enn 15 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne.

Servantskap med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet. Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hagen, Elisabeth Sem	9578-5998-4-929038	2025-08-26 08:57:57
Manzur Sottile, Jeremias B	9578-5999-4-3116645	2025-08-24 21:59:18

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0453/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 42F, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jeremias Benane Manzur Sottile, Elisabeth Sem Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3725660
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dansk Byggmester Jørgensen P E Rørservice Oslo AS Nytt bad ble fullført januar 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dansk Byggmester Jørgensen P E Rørservice Oslo AS Nytt bad ble fullført januar 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dansk Byggmester Jørgensen P E Rørservice Oslo AS Nytt bad ble fullført januar 2021.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KH Elektro AS https://www.kh-elektro.no/

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 16.03.22 av Infratek Elsikkrehet AS, Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Finnes ladere i bakgård, til de som leier plass.

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

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Ildstedet har fungert fint, og blitt brukt om vinteren.

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

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

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

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

Beskriv: Noe skjeve gulv og noe beveglighet i bygget.

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

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

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

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

Beskriv: Varmekabler til inngang ute skal fikses av sameiet, men fungerer ikke per nå.

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp av leiligheten i 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0453/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Manzur Sottile, Jeremias B	**2025-08-24**	**Hagen, Elisabeth Sem**	**2025-08-26**

Identifikasjon

bankID Manzur Sottile, Jeremias B

Identifikasjon

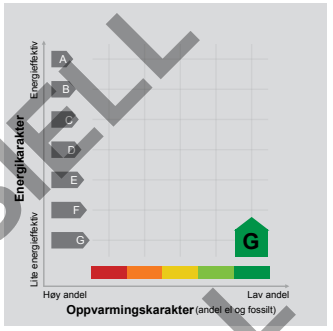
bankID Hagen, Elisabeth Sem

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes gate 42F
Postnummer	0264
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	840
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80506392
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	
Dato	—



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

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

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

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

Målt energibruk 6 167 kWh pr. år

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

6 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

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

UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0453/25 . Vår ref.: 1470-1-65002 Dato: 18.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Heftyeterrassen
Organisasjonsnr:	971437367
Seksjonseier:	Manzur Sottile, Jeremias Benane
Medeier:	Hagen, Elisabeth Sem
Leilighetsnummer:	65002
Adresse:	Thomas Heftyes Gate 42 B, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	212
Bnr.	840

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79846423.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har besluttet å øke kategori FK med 10% fra 01.01.2025
Sameie har 7 parkeringsplasser til utleie (kvartalsvis leie kr. 5 670,-). Ledige plasser tildeles etter søknad basert på ansiennitet. Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Dyrehold er tillatt, men skriftlig søknad må sendes styret (jfr Husordensregler). Det påløper et flyttegebyr kr. 5000 ved både inn- og utflytting, jf. husordensreglene pkt. 3.1.
Årsmøte 19.03.24 har besluttet at det skal kalles inn kapital på totalt 4,5 MNOK fra beboerne etter brøk, dette skjer over to omganger i juni og september 2024. For ytterligere informasjon kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207934704
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	5 358 902,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 22 580,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	22 580,80	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 034,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 080,-
Annen formue:	1 953,-
Gjeld:	116 597,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207934704
Restsaldo:	115 136,55
Kapitalkostnader:	880,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 115 136,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Olaf Sannes, e-post: heftyeterrassen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



ÅRSMØTE I SAMEIET HEFTYETERRASSEN 2025

Dato: 1. april 2025 kl. 19:00

Sted: Hotel Gabelshus, Gabelsgate 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet: 1. april 2025

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også 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.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Behandling av innkomne forslag
8. Valg av revisor
9. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Sak 1 Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Velges i møtet.

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Velges i møtet.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Besluttes i møtet.

Sak 7 Behandling av innkomne forslag

7.1 Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/oppussingsarbeider

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Styret fremmer et forslag til vedlegg til Husordensreglene. Vedlegget omhandler retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider i sameiet. Det er mange og omfattende rehabiliteringsarbeider i sameiet, spesielt ved skifte av seksjonseier. Bakgrunnen for forslaget er å sikre klarere retningslinjer og bedre kontroll ifm slikt arbeid.

Forslag til retningslinjer finnes lenger bak i innkallingen.

Forslag til vedtak

Forslag til Retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider godkjennes. Retningslinjene tas inn som vedlegg til sameiets Husordensregler.

Sak 8 Valg av revisor

Iht lovpålagt krav om revisor har sameiet i flere år hatt Deloitte AS som revisor. For å formalisere dette foreslår styret at årsmøtet velger Deloitte som sameiets revisor.

Forslag til vedtak

Deloitte AS velges til sameiets revisor.

Sak 9 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg. Styremedlemmer velges for to 2 år.

Følgende kandidater innstilles til valg:

- Nicolai Riise (gjenvalg)
- Tina F. Hjerkinn (ny)

Styremedlemmer velges i møtet.

Årsrapport for 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende personer:

Styreleder	Morten O. Sannes	Thomas Heftyes Gate 42 A
Styremedlem	Mille Eikeland	Thomas Heftyes Gate 42 D
Styremedlem	Amund Fougner	Thomas.Heftyes Gate 42 E
Styremedlem	Nicolai Riise	Thomas Heftyes Gate 42 B
Styremedlem	Karen-Sofie Stenzel	Thomas Heftyes Gate 42 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Heftyeterrassen

Sameiet består av 37 seksjoner.

SE Heftyeterrassen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 971437367, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 212 840

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Heftyeterrassen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Deloitte.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter i 2024, og har i tillegg holdt jevnlig kontakt om diverse saker. Styret har også avholdt mange forskjellige befaringer og inspeksjoner i forbindelse med løpende og nye saker.

Følgende hovedpunkter kan nevnes:

1. Oppfølging av diverse vaktmestertjenester gjennom året.
2. Fulgt opp vedlikehold av sameiets fellesarealer både ute og inne.
3. Oppfølging av diverse byggearbeider i gården.
4. Fulgt opp utbedring av trapp i indre gård, samt sikring med håndløpere
5. Fulgt opp snømåking indre gård.
6. Gjentatt oppfølging av dårlig søppelhåndtering i sameiet både gjennom mail til sameiere, direktekontakt med beboere og plakater ved søppelkasser.
7. Arbeid med HMS.
8. Løpende gjennomgang av gårdens økonomiske situasjon og plan for videre drift og vedlikehold. Sørget for innkalling av kapital for nedbetaling av lån.
9. Oppfølging av diverse forsikringssaker samt fornyelse av avtale med Gjensidige.
10. Besvart diverse ulike henvendelser fra seksjonseiere.
11. Sørget for viderefakturering for diverse utgifter (eksempelvis heis i C/D/E-A og lading av elbiler).
12. Foretatt energikartlegging v/Xergico, da med 100 % støtte fra Enova og Oslo kommune. Forslag til gjennomføring av tiltak som kan redusere vårt energiforbruk
13. Arbeidet med vedlikeholdsplan for de kommende 10 år.
14. Gjennomført tilsyn av fyringsanlegg i regi av BRE. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Kommentarer til Årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes lån, og er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes kapitalinnkalling ifm innløsning av lån samt tilskudd ifm energikartlegging.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulentkostnader ifm energikartlegging og kommunale avgifter, mens vedlikeholdskostnadene er noe lavere enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes innløsning av lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det store overskuddet skyldes at nedbetaling av gjeld (lån) ikke er tatt hensyn til i resultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 positiv arbeidskapital på kr 88.749,-. Styret legger vekt på å opprettholde positiv arbeidskapital, og felleskostnadene er også for 2025 økt med 10 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

Kommentarer til Budsjettet for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 712.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter er økt med ca. 10 % for 2025.

Energiforbruket var noe lavere i 2024 enn i 2023, og energikostnadene ble redusert med ca. 14 %. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at tiltak fra myndighetene videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor budsjettert med at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikringspremie har økt ganske kraftig fra 2024. Etter en runde med forsikringsselskapet ble premien redusert, og vil ligge ca. 8 % høyere i 2025 ift 2024.

Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HEFTYETERRASSEN
ORG.NR. 971 437 367

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 002 440	3 659 288	4 040 000	4 423 000
Ladeinntekter EL-bil		7 477	0	0	10 000
Andre inntekter	3	4 772 551	25 315	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 782 468**	**3 684 603**	**4 050 000**	**4 443 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 636	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-6 729	-6 729	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 230	-20 800	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-8 337	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-125 965	-119 793	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-273 448	-66 432	-45 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-581 834	-424 595	-700 000	-712 000
Forsikringer		-914 441	-886 006	-940 000	-991 344
Kommunale avgifter	9	-547 236	-450 447	-491 000	-604 400
Energi/fyring	10	-675 522	-832 463	-663 000	-663 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 233	-278 229	-297 000	-309 000
Andre driftskostnader	11	-349 127	-376 083	-345 000	-347 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 865 738**	**-3 530 037**	**-3 701 460**	**-3 893 744**
DRIFTSRESULTAT	12	**4 916 731**	**154 567**	**348 540**	**549 256**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	94 643	90 068	50 000	50 000
Finanskostnader	14	-608 760	-614 627	-672 000	-387 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-514 117**	**-524 559**	**-622 000**	**-337 000**
ÅRSRESULTAT	15	**4 402 613**	**-369 992**	**-273 460**	**212 256**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-369 992		
Reduksjon udekket tap		4 402 613	0		

SAMEIET HEFTYETERRASSEN
ORG.NR. 971 437 367

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	6 730	13 459
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 730**	**13 459**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 828	14 547
Forskuddsbetalte kostnader		74 701	74 537
Andre kortsiktige fordringer	17	33 213	0
Kortkonto OBOS-banken	18	23 810	0
Driftskonto OBOS-banken		563 185	342 300
Driftskonto OBOS-banken II		1	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 167	0
Sparekonto OBOS-banken		3 023	2 917
SUM OMLØPSMIDLER		**724 928**	**434 300**
SUM EIENDELER		**731 657**	**447 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	19	-5 331 405	-9 734 018
SUM EGENKAPITAL		**-5 331 405**	**-9 734 018**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	5 426 884	9 676 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 426 884**	**9 676 280**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		496 751	177 519
Leverandørgjeld		44 812	97 196
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	2 343	0
Påløpte renter		2 135	59 980
Påløpte avdrag		0	29 793
Annen kortsiktig gjeld	22	90 137	141 009
SUM KORTSIKTIG GJELD		**636 178**	**505 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 657**	**447 759**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Sameiet Heftyeterrassen

Morten Olaf Sannes	Amund Fougner	Karen-Sofie Stenzel
Nicolai Riise	Marit Mille Sandvik Eikeland	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	3 791 840
Gebyr p-plass	210 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 002 440**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Enovastøtte - energikartlegging	137 500
Flyytegebyr	10 000
Opprydding kundereskontro	55
Kapitalinnkalling	4 499 996
Tilskudd Oslo kommune - energikartlegging	125 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 772 551**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 636
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 636**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 230.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 910
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
Energikartlegging	-250 000
Andre konsulenthonorarer	-13 151
SUM KONSULENTHONORAR	**-273 448**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-190 741
Drift/vedlikehold VVS	-92 818
Drift/vedlikehold elektro	-132 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 782
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 509
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 713
Kostnader dugnader	-1 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-581 834**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-315 593
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-221 579
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-547 236**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-643 642
Andre fyringskostnader	-31 880
SUM ENERGI / FYRING	**-675 522**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 247
Annet driftsmateriale	-415
Vaktmestertjenester	-193 298
Renhold ved firmaer	-125 953
Snørydding	-5 862
Andre fremmede tjenester	-4 285
Andre kontorkostnader	-240
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 599
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-349 127**

NOTE: 12
DRIFTSRESULTAT
Driftsresultatet inklufderer kapitalinnkalling. Eksklusive kapitalinnkalling utgjør driftsresultatet kr. 416 735.

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 714
Kundeutbytte fra Gjensidige	89 051
SUM FINANSINNTEKTER	**94 643**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-599 950
Renter på leverandørgjeld	-45
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 765
SUM FINANSKOSTNADER	**-608 760**

NOTE: 15
ÅRFSRESULTAT
Årsresultatet inkluderer kapitalinnkalling, men ikke innløsning av lån. Etter innløsning av lån utgjør årsresultatet kr. 437 926.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Benk		
Tilgang 2023	20 188	
Avskrevet tidligere	-6 729	
Avskrevet i år	-6 729	
		6 730
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 730**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 729**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kostnader heis	33 213
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 213**

NOTE: 18
KORTKONTO OBOSBANKEN
Innskudd Driftskonto Heis C-D

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-5 950 910	
Nedbetalt tidligere	414 298	
Nedbetalt i år	109 728	
		-5 426 884
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 426 884**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 167
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 176
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 343**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-12 000
Annen påløpt kostnad	-78 137
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-90 137**

Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Heftyeterrassen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heftyeterrassen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Sameiet Heftyeterrassen

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 6. mars 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79846423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skader som gjelder forsikringssaker, er det Gjensidige som skal kontaktes direkte på sentralnr. 915 03100 som kan ringes 24/7 hvor man utenfor «åpningstid» vil kunne bli sendt videre til alarmsentral.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Heisprosjekter	Etablering av tre heiser.
2019 - 2020	Branndører	Utbedring av alle hoveddører slik at disse tilfredsstiller krav iht. rapport fra BRE og krav i byggdetaljblad 734.503. Arbeidet avsluttes i løpet av våren 2020.
2019 - 2020	Bergvarme	Etablering av bergvarme.
2019 - 2020	Bergvarme	Oppfølging av ENØK-rapport.
2020	Fjellskjæring	Fullført arbeid – samt reetablert terrassen.
2024	Trapp indre gård	Rehabilitert trapp fra nedre plan med parkering til øvre plan i indre gård. Varmekabler i deler av trappen for å holde den isfri vinterstid.

Til sak 7 – Styrets forslag til Retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider

For å gi seksjonseiere og nye eiere og deres engasjerte entreprenører likelydende informasjon om rettigheter og plikter gir sameiets årsmøte retningslinjer for hvordan rehabiliterings- og oppussingsarbeidene skal gjennomføres for sameiernes beste.

Det vises til Husordensreglene når det gjelder godkjenning av arbeid utover vanlig vedlikehold i eierseksjonene.

Retningslinjene er et vedlegg til Husordensreglene.

1. Generelt

Disse retningslinjene gjelder som et supplement til sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom det skulle være uoverensstemmelse mellom disse dokumentene, gjelder vedtektene, så husordensreglene og så retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider.

2. Sikkerhet

Sameiet er opptatt sikkerhet for beboerne og for

Alle dører til hovedoppganger og baktrapper skal være låst til enhver tid.

Kjøreporten skal være lukket.

Port til forhave skal være lukket. Det er ikke tillatt å kjøre bil inn på terrassen på forsiden av bygningen.

Det skal ikke utføres arbeider på fellesarealer (indre gård, terrasse, trappeganger, kjeller og loft).

3. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere i indre gård, med unntak av etter avtale med seksjonseiere som disponerer parkeringsplass. Engasjerte entreprenører henvises til gateparkering.

Av- og pålessing av materialer etc. kan gjøres, men bilen skal kjøres ut av indre gård straks av-/pålessing er ferdig. Bil må ikke stå til hinder for seksjonseiere.

4. Støy

Bestemmelsene i Husordensreglene skal følges.

Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800-1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager.

5. Varsling av arbeider

Alle arbeider skal varsles minst tre uker før oppstart dersom arbeidet varer mer enn en arbeidsuke. Fremdriftsplan skal utarbeides og sendes styret. Planen skal også settes opp synlig i berørte oppganger. Ved revisjon av arbeider eller fremdrift skal styret informeres og opphengt plan oppdateres.

Det skal settes opp oversikt over ansvarlig for HMS og representanter for arbeidene for de firmaene som er representert. Oversikten skal inkludere adresse, e-post og telefonnummer.

Det skal varsles dersom arbeidene medfører stor grad av støy. Eksempler på dette er vedvarende boring og betongsaging.

6. Avfall

Det tillates ikke deponering av avfall i sameiets søppelcontainere, disse er kun for husholdningsavfall.

Alt avfall skal oppbevares i egen leilighet inntil det kan bæres ut og fraktes bort.

Dersom det er praktisk mulig, kan det søkes styret om å få benytte avfallsrør eller lignende.

7. Transport og lagring av materialer og avfall

Sameiets fellesarealer, inne og ute, skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall.

Sameiets heiser er finansiert av noen seksjonseiere. Heisene skal ikke benyttes ifm rehabiliterings-/oppussingsarbeider.

Baktrappene skal i størst mulig utstrekning benyttes ved inn- og utbæring av materialer og avfall.

8. Renhold

Dersom trappeganger benyttes til transport, skal trappegangen dekkes til. Ved bruk av hovedtrapp skal tildekking fjernes og trappen rengjøres hver dag.

9. Stillaser

Bruk av utvendig stillas skal godkjennes av styret. Dersom det settes opp stillas foran vinduer eller balkonger til andre seksjonseiere, må det sørges for organisert vakthold som varsles med skilt. Det kreves at det sørges for forsikring av tredje part i tilfelle innbrudd eller skade på eierseksjoner eller fellesområder i sameiet.

Protokoll til årsmøte 2025 for Sameiet Hefteterrassen

Organisasjonsnummer: 971 437 367

Møte ble avholdt 1. april 2025 kl. 19:00, Hotel Gabelshus, Gabels gate 16, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling: Morten Sannes foreslås.

Vedtak: Morten Sannes ble valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Vedtak: De innleverte registreringsblankettene og fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling: Mille xxxxx foreslås som fører av protokoll, Sigurd xxxxx og Michael xxxxx foreslås som protokollvitner

Vedtak: Mille xxxxx ble valgt som fører av protokollen. Sigurd xxxxx og Michael xxx ble valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes.

5. Årsrapport og årsregnskap

Styret gikk gjennom årsrapport og årsregnskap. Styret foreslo å føre årets resultat mot egenkapital.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Det ble foreslått 70.000,-

Vedtak: Styrehonorar settes til kr. 70.000,-

7. Behandling av innkomne forslag

7.1. Vedlegg til Husordensregler – Retningslinjer for rehabiliterings-/oppussingsarbeider

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Styret fremmet et forslag til vedlegg til Husordensreglene. Vedlegget omhandler retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider i sameiet. Det er mange og omfattende rehabiliteringsarbeider i sameiet, spesielt ved skifte av seksjonseier. Bakgrunnen for forslaget er å sikre klarere retningslinjer og bedre kontroll ifm slikt arbeid. Vedlegget er distribuert sammen med møteinnkallingen.

Vedtak: Forslag til Retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider godkjennes. Retningslinjene tas inn som vedlegg til sameiets Husordensregler.

8. Valg av revisor

Iht lovpålagt krav om revisor har sameiet i flere år hatt Deloitte AS som revisor. Styret foreslo at årsmøtet velger Deloitte som sameiets revisor.

Vedtak: Deloitte AS velges til sameiets revisor.

9. Valg av styremedlemmer

Amund Fougner har utløp av sin periode, og ønsker ikke gjenvalg (flyttet fra sameiet). Nicolai Riise har utløp av sin periode og ønsker gjenvalg.

Styremedlemmer

Følgende kandidater innstilles til valg:

- Nicolai Riise (gjenvalg)

- Tina F. Hjerkinn (ny)

Vedtak: Nicolai Risse og Tina F. Hjerkinn velges som styremedlemmer for to år.

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Morten O. Sannes	2024 - 2026
Styremedlem	Mille Eikeland	2024 - 2026
Styremedlem	Karen-Sofie Stenzel	2024 - 2026
Styremedlem	Nicolai Riise	2025 - 2027
Styremedlem	Tina F. Hjerkinn	2025 - 2027

Morten Sannes/s/
Møteleder

Sigurd Eltvik/s/
Protokollvitne

Michael Stenzel/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Endret i årsmøte 28.04.2010
Endret i årsmøte 25.04.17.
Endret i årsmøte 03.06.2020.
Sist endret i årsmøte 01.06.2021.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL M.M.

Ths. Heftyesgt. 42, gnr. 212, bnr. 840 i Oslo, er et sameie bestående av 37 eierseksjoner (sameieparter).

Sameiets navn er Sameiet Heftyeterrassen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

§ 2 EIERFORHOLD M.M.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett over den seksjon som er angitt i begjæring om oppdeling av eierseksjoner, dagbokført den 21. november 1984, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra de som er nevnt i Eierseksjonslovens § 22 3. og 4. ledd.

FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE

§ 3 SEKSJONSEIER/BEBOERS RÅDIGHET OVER SEKSJONEN OG FELLESAREALER

Fysisk rådighet
Bruksenheten må ikke benyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Der den enkelte oppgang installerer heis påhviler ansvaret for vedlikehold av heisen i fellesskap de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen. Vedlikeholdsplikten omfatter også plikten til å foreta utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heiskonstruksjonen. Unnlater disse seksjonseierne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for disse seksjonseiers regning

Bygningsmessige forandringer av seksjonen og større installasjoner i seksjonen skal på forhånd forelegges styret til skriftlig godkjennelse, og om nødvendig byggemeldes. Tiltak som påvirker fasadens utseende (som f.eks. utskifting av vinduer eller installasjon av markiser) må ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse. Styrets godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet anskaffer avskjerming av balkongene mot bakgården.

Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere urimelig eller unødig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det oppstår fare for skade eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseier eller den han gir adgang til eiendommen, plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler og regler for bruk av fellesområder.

Den sameiet gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

Rettslig råderett
Med de begrensninger som følger av § 5, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes. Salg av seksjonen – frivillig eller ved tvang – meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for skriftlig godkjennelse og registrering. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Tilsvarende gjelder for utleie av hele eller deler av seksjonen.

Seksjoner kan ikke overdras til eiere hvor utleie/fremleie er å betrakte som hovedformålet med ervervet.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leiligheten er benyttet til korttidsutleie.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en seksjonseier driver eller iverksetter virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Der den enkelte oppgang installerer heis bærer de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen alle kostnader forbundet med dette, blant annet til installasjon, drift, vedlikehold, utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heisen. Kostnadene fordeles innad mellom disse seksjonseiere etter den fordelingsnøkkel som ble besluttet da heisen ble installert.

Sameiets styre har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Styret sørger for forskuddsvis innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne.

§ 5 ANSVAR FOR SAMEIET FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten – dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelsene som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon stor kr 50 000,-, jfr. oppdelingsbegjæring dagbokført den 21. november 1984. Sameiet viker prioritet for seksjonseiernes egne pantelån etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Når forholdene tilsier det, forplikter seksjonseierne seg til å medvirke til oppskrivning i rimelig utstrekning og tinglysning av den foran nevnte panterett.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte seksjonseier. Vedtak om dette fattes på årsmøte.

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

§ 6 MISLIGHOLDELSE

Hvis en seksjonseier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 7 ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere (seksjonseiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8 INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tyve – dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, de forslag som skal behandles, samt styrets årsberetning med revidert regnskap.

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

§ 9 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt på årsmøtet. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Ordinært årsmøte skal behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap, revisors beretning
- budsjett
- valg av styre og to varamedlemmer
- fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
- valg av revisor
- andre saker som er tatt med i innkallelsen

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

Det kreves minst 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 sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanligforvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

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

Årsmøtet fastsetter med vanlig flertall vanlige husordensregler for sameiet.
Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte eller om saken skal utsettes til neste ordinære årsmøte.

§ 11 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

For at forslag som er nevnt i § 10, annet ledd skal kunne behandles, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 HABILITET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte (også ekstraordinært) om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken. Dette gjelder også ekstraordinært årsmøte.

§ 13 STYRET
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles interesser i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Sameiets styre består av fem medlemmer.
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 14 STYREMØTE

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse til styremøter skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Hvis vedkommende har forfall velger styret en møteleder.

Styret fører protokoll over sine vedtak. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Protokollen holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Referat fra styremøtene sendes seksjonseierne.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

I felles anliggender for seksjonseierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret seksjonseierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for seksjonseierne.

Styret ansetter, sier opp og gir instrukser til ansatte som vaktmester, vaskehjelp m. fl. og fastsetter deres lønn.

Styret kan i den utstrekning det anses nødvendig av hensyn til hensiktsmessig, forsvarlig og hensynsfull bruk fastsette nærmere reglementer for mindre avgrensede deler av sameiets fellesområder, herunder tildeling og bruk av biloppstillingsplasser i bakgården. Slike regler kan bare gis i den grad husordensreglene ikke gir tilstrekkelige anvisninger for bruken. Disse reglene er å anse som del av husordensreglementet.

Styret forestår sammen med forretningsfører driften i sameiet i tråd med gode økonomiske regnskapsmessige prinsipper slik at både kortsiktige og langsiktige/totaløkonomiske hensyn ivaretas på en god måte.

I planleggingen av og arbeidet med vedlikeholdet og oppgraderingen av gården skal styret søke løsninger som i detaljer og helhet kan bidra til å opprettholde og utvikle gården teknisk og estetisk i respekt for gårdens særpreg og høye bygningstekniske standard, og dens plassering i et særpreget bymiljø.

§ 16 STYREMEDLEMMERS HABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Styret kan inngå og si opp avtale med forretningsfører om gårdsbestyrelse og forretningsførsel.

§ 18 REGNSKAPSFØRER

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret har til enhver tid plikt til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

§ 19 REVISOR

Regnskap skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 20 ANSATTE/FUNKSJONÆRER

Styret kan inngå og si opp avtale med øvrige ansatte/funksjonærer, som vaskehjelp, hjelpevaktmester o. a.

TVISTEMÅL

§ 21 TVISTEMÅL

Tvistemål i seksjonseierforhold mellom seksjonseiere hører i første instans under Oslo Byrett.

IKRAFTTREDELSE

§ 22 IKRAFTTREDELSE

I henhold til godkjent vedtak trer vedtektene i kraft fra årsmøte den 5. mai 1993

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Revidert iht. vedtak i årsmøte april 2016
Endret iht. vedtak i årsmøte 03.06.2020.
Endret iht. vedtak i årsmøte 01.06.2021.
Endret iht. vedtak i årsmøte 24.05.2022.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i medhold av § 10, 4. ledd i sameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

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

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til sameiet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

Tilsvarende gjelder for regler for nærmere angitte deler av fellesarealene, gitt av styret i medhold av vedtektenes § 15, 5. ledd.

§ 2 AD BRUK AV SEKSJONEN

2.1 Leiligheten
Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Bad og husholdnings-maskiner må benyttes hensynsfullt. Beboerne må unngå unødig støy ut mot bakgården. Arbeider som medfører støy bør foretas i ordinær arbeidstid.

Musikkøvelser må begrenses til maksimum en time pr. dag, og er ikke tillatt etter kl. 20.00.

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.

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan trekkes tilbake hvis husdyrholdet er til vesentlig sjenanse for de andre sameiere.

Valg og plassering av blomsterkasser og markiser må godkjennes skriftlig av styret.

2.2 Balkonger
Sameierne plikter å påse at det ikke oppbevares gjenstander synlig på balkongene. Tørking av tøy på balkongene er ikke tillatt søndager og helligdager. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Vanning av blomsterkasser må skje hensynsfullt.

Snø må fjernes fra balkongene etter snøfall.

2.3 Boder
Lofts- og kjellerboder skal holdes låst, de skal være merket med beboers navn. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendommen eller ulempe for beboerne.

Sameierne må ikke foreta elektriske installasjoner i boder uten etter skriftlig samtykke fra styret, og bare i den grad disse knyttes til seksjonens eget elektriske anlegg. Dette gjelder ikke belysning til bodene.

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

2.4 Arbeider i eierseksjon
For å ivareta hensyn til fellesskapet og andre sameiere, skal Styret godkjenne arbeider utover vanlig vedlikehold i de enkelte eierseksjoner, før arbeid igangsettes. Styret vil skriftlig stille betingelse om følgende hovedpunkter: Utbedring av eventuelle skader på fellesarealer, plikt til å sikre at entreprenør har nødvendig ansvarsrett der hvor det trengs og at strukturelle inngrep er profesjonelt vurdert og planlagt. Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800-1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager. Alle som får tilgang til bygget skal kunne identifiseres. Det skal vises hensyn generelt til bygget, dets beboere og deres sikkerhet.

2.5 Rørutskifting
Ved oppussing, og når det ellers anses nødvendig pga. dårlig tilstand for soilrør, er sameier etter vedtak av styret pliktig til å skifte slike rør når sameiets rørlegger anser at dette er nødvendig. Det samme gjelder for utskifting av baderomssluk. Ved skifte av soilrør skal samtykke innhentes fra styret før arbeidet igangsettes. Arbeidet må utføres av sameiets rørlegger for at sameier skal motta refusjon av kostnadene fra sameiet. Kostnadene ved utskifting av sluk refunderes ikke av sameiet.

2.6 Brann- og røykvarslere
Alle seksjoner skal ha installert seriekoblede brann-/røykvarslere som er døgnovervåket av alarmstasjon med utrykning.

§ 3 AD BRUK AV FELLESOMRÅDER

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som møbler, sykler, ski m.m. i sameiets boder eller andre fellesarealer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Henstilling av containere m.m. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Det er forbudt å mate fugler på sameiets eiendom.

3.1 Flyttegebyr
Det påløper et flyttegebyr på kr. 5 000 ved både inn- og utflytting.

3.2 Trappeoppganger
Alle utgangsdører skal holdes låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangene.

Sameierne må benytte navneskilt av messing. Disse plasseres overensstemmende med skilt til de øvrige leilighetene i oppgangen. Skilt på postkassene skal være i hvit plast med sorte bokstaver. Utvendige skilt skal være i overensstemmelse med de øvrige skilt.

3.3 Grøntarealer
Sameiets utearealer er reservert for sameiets beboere og deres besøkende.

Sameiets utearealer må ikke benyttes til lufting av hunder. Soling foretas hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre beboere. Grilling er ikke tillatt på eiendommen uten skriftlig samtykke fra styret. Radio og lignende må brukes med omtanke.

Vedlikehold av grøntarealet påligger sameiet.

Kjøreporten til terrassen mot vest skal holdes låst til enhver tid, ved behov fåes nøkkel hos hjelpevaktmester.

Bilkjøring på terrassen er ikke tillatt.

3.4 Bakgården
Beboerne må ta særlig hensyn m.h.t. støy i bakgården. Mellom 2300 og 0600 skal ingen annen aktivitet enn normal ferdsel finne sted.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i bakgården.

Porten skal holdes låst til enhver tid.

For bruk og tildeling av biloppstillingsplassene i bakgården gjelder eget reglement fastsatt av styret.

3.5 Sykler
Syler plasseres i sykkelstativer i bakgården eller i egen sykkelbod, ikke ved/i oppganger, kjellerganger, på terrassen mot vest, langs gårdens gjerder e. l.

3.6 Søppel
Beboerne må søke å holde orden ved søppelkassene og ikke overfylle disse.

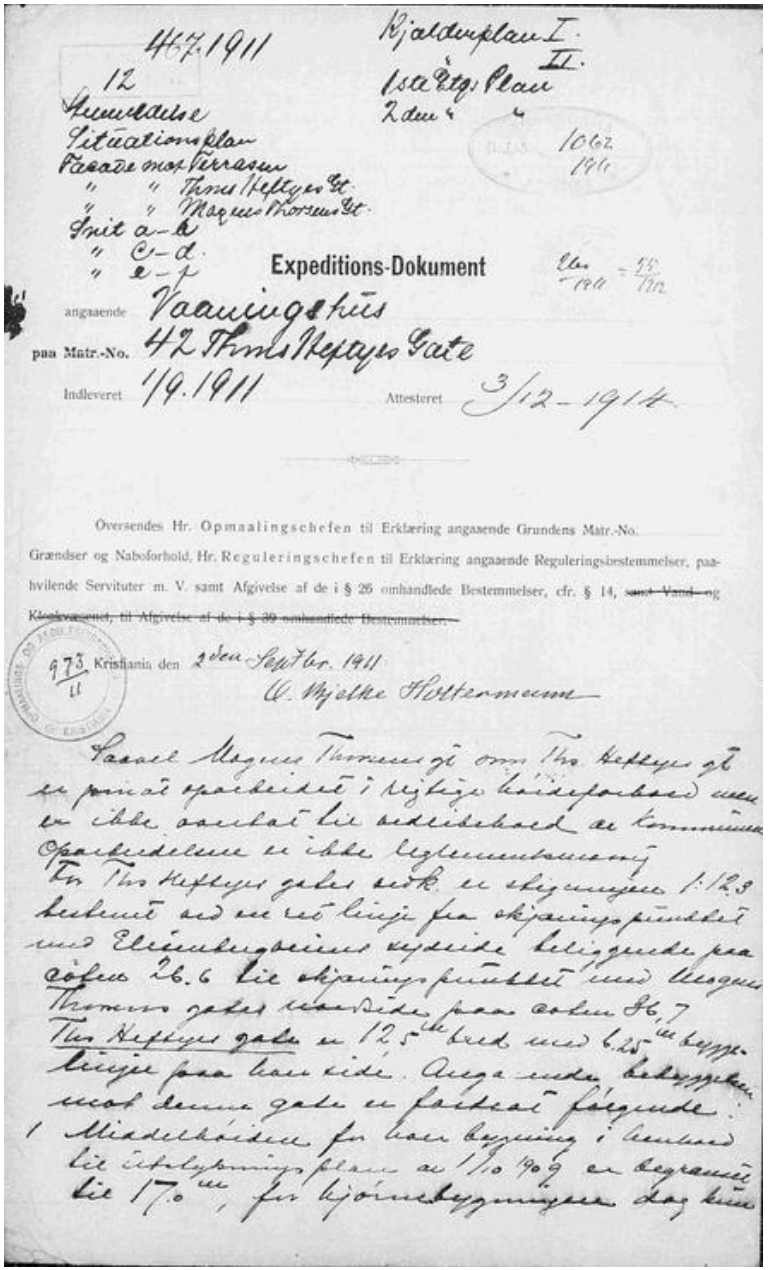
Søppelkassene skal bare benyttes til vanlig husholdningsavfall. Beboerne besørger selv fjerning av særskilt avfall fra oppussing og annet spesialavfall.

§ 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 meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

* * *



4/7.1911

12

Hjaldenplan I.
II.
1ste Etg. Plan
2den " "

Tegning
Situationsplan
Façade mot Terrassen
" " Thos Heftyes Gt.
" " Magnus Thoresens Gt.
Snit a–b
" c–d.
" e–f.

1062
1911

Elev = 58
1911 = 1912

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus
paa Matr.-No. 42 Thos Heftyes Gate
Indleveret 1/9.1911 Attesteret 3/12–1914.

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.~~

973/11

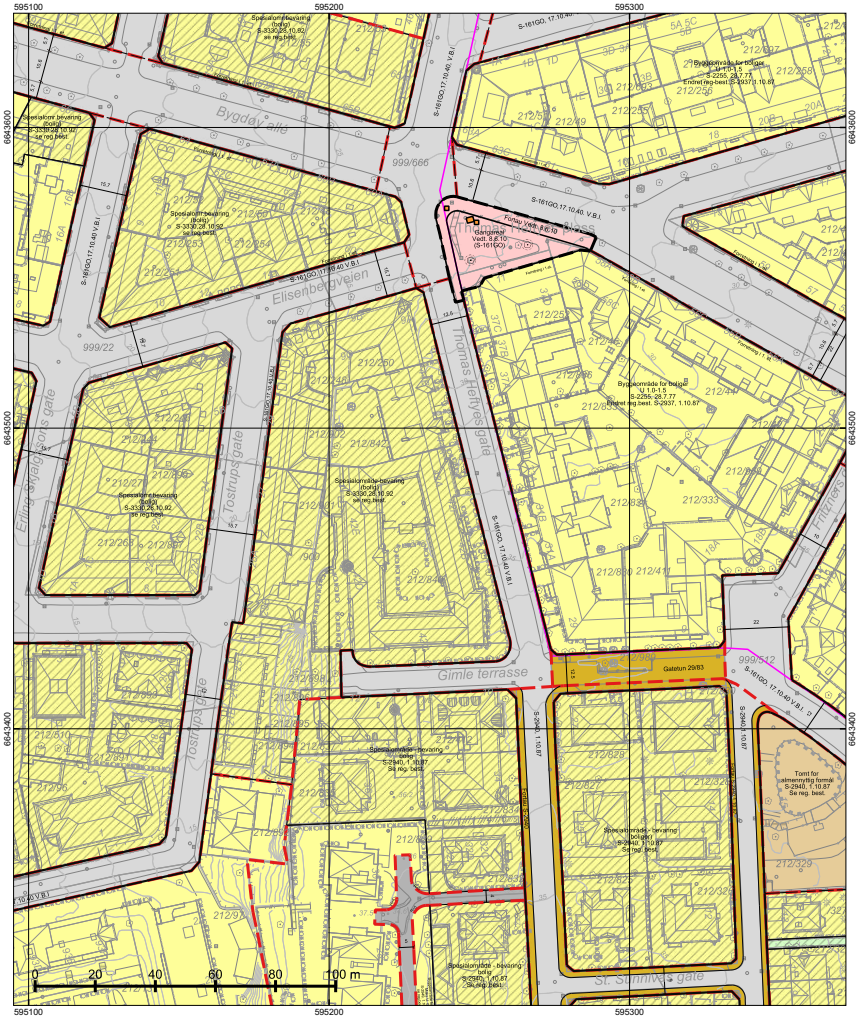
Kristiania den 2den Septbr. 1911
C. Mjelde Hottenmann

Façade Magnus Thoresens gt. om Thos Heftyes gt. er principielt godkjendt i skriftlig Kontorbehandling, men er ikke endelig til Eksekution av kommunale Myndigheder, idet Godkjendelsen er ikke bygningsmæssig.

For Thos Heftyes gades vedk. er skjæringen 1:123 beliggende ca 1 m fra skjæringspunktet mellem Eiendomsgrænsen og de tilstødende beliggende paa Kote 26.6 lic skjæringspunktet mellem Magnus Thoresens gades vestre Side paa Kote 26.7

Thos Heftyes gade er 12.5 m bred med 6.25 m bygningslinje paa hver side. Ovenfor nedenstaaende vedr. denne gade er fastsat følgende:

I Mellemtiden for hver Bygning i henhold til Udbygningsplanen av 1/10 1909 er begrænset til 17.0 m, for Hjørnebygningen dog kun



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass
- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

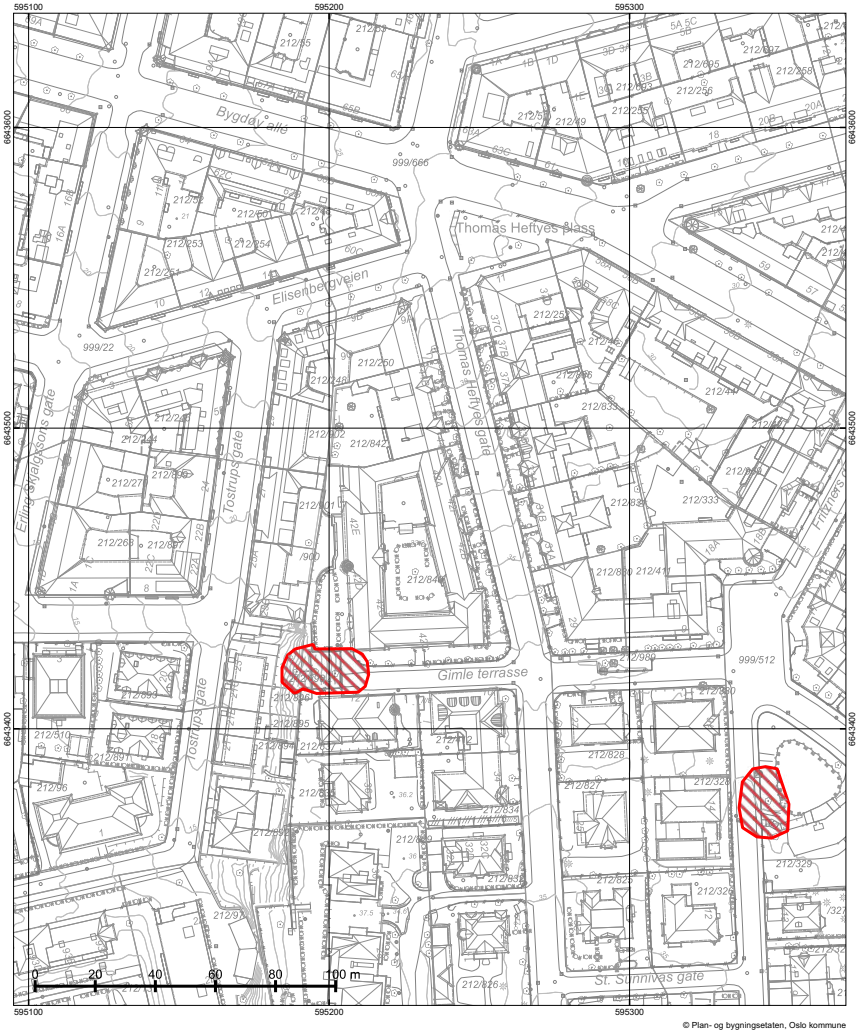
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330235/ 86517271
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 42F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/840

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

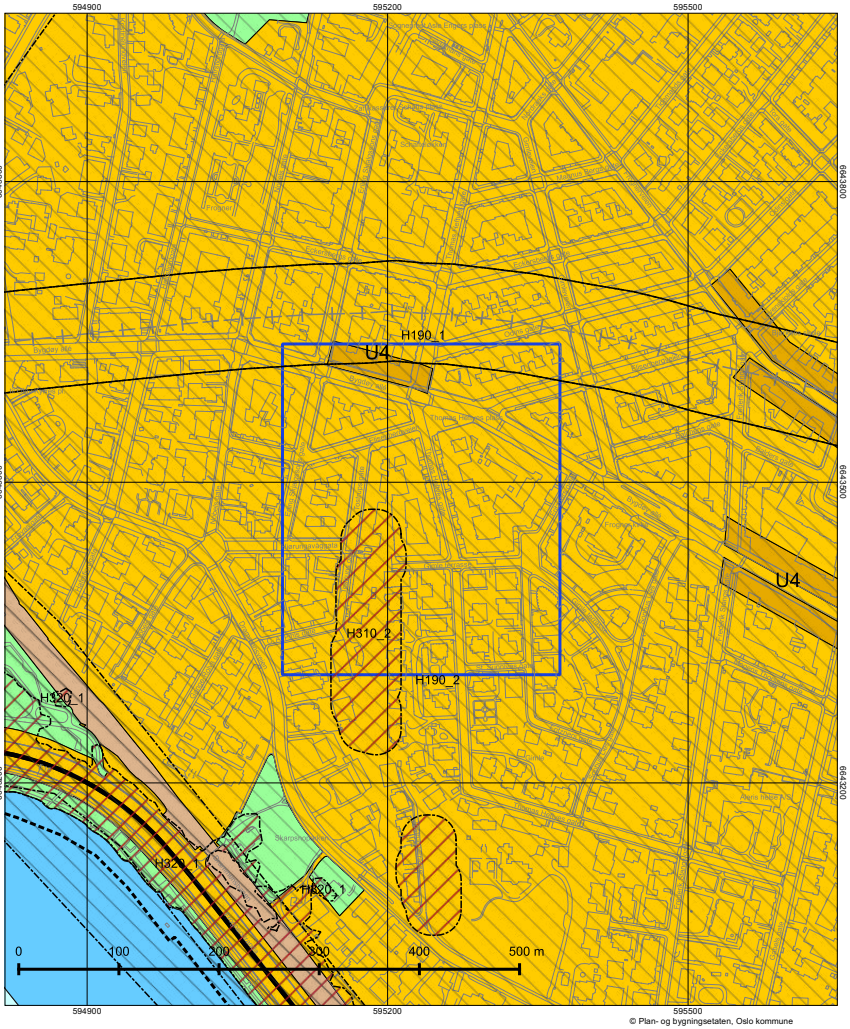
Dato: 19.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330235/ 86517271
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 42F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/840

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330235/86517271
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

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-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0453/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thomas Heftyes gate 42F 0264 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 840, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no