NORDVIK

Thomas Heftyes gate 54B

3 soverom | 98 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Thomas Heftyes gate 54B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
150	Kontaktinfo
153	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og nyoppusset 4-roms med 3 soverom, 2 bad. Heis, balkong, peis, gulvvarme. Parkering m/ elbillader

Prisantydning	**13 950 000,-**
Omkostninger	**12 236,-**
Totalpris	**13 962 236,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 437,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

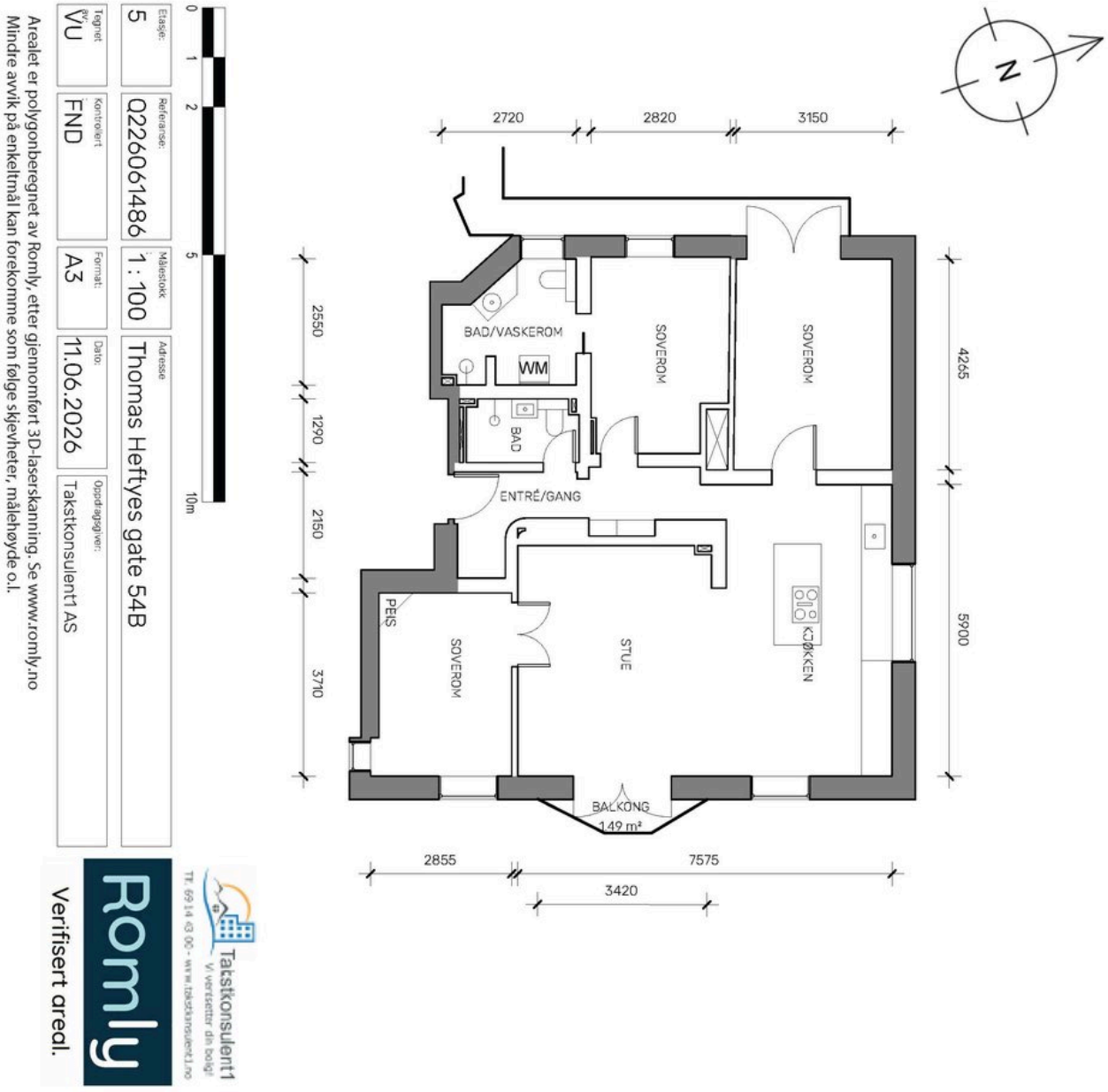
Velkommen til Thomas Heftyes Gate 54B! En klassisk og nylig oppgradert leilighet med gjennomgående høy standard sentralt på Frogner.

Leiligheten har en god planløsning og fremstår som meget lys og luftig. Her er en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til sofagruppe og spisebord, balkong og peis for ekstra hygge.

- Totaloppusset i 2024
- Kun TG1 (tilstandsrapport)
- Moderne kjøkken fra Designa
- Lekre farge- og materialvalg
- Original peis
- Varmekabler i alle gulv
- Plejd styring av lys
- Heis
- Hjørneleilighet
- Parkeringsplass med elbillader
- Balkong og tilgang til brannbalkong
- Svært gode solforhold på brannbalkong
- To store boder
- Felles sykkelbod
- 2 lekre bad
- Fiberinternett inkl
- Sentral men rolig beliggenhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm














































SAMSUNG
Heatpump














EB 99920


PRIVAT PARKERING



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0261/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Eivind Raaen Thorne
Cathrine Hatledal Wold

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
3 830,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 406,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 236,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 736,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 962 236,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 971 736,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

Aksjeleilighet
5. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, gang, to bad, 3soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentarer til beregning av areal:
- Balkong til rømning er ikke tatt med i oppstilling av TBA. Hele balkongen frem til dør til trappeoppgang er ca. 5 m².
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innhukk i dør mot inngang og balkonger er medtatt.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot opprinnelige byggetegninger, som ikke samsvarer med dagens situasjon.

Fellesareal:
- En bod i 1. etasje på ca. 7 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales

alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: Entré, to bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Balkong på 1 m² og rømningsbalkong på ca. 5 m².

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje på 7 m² og en bod i kjeller på 5 m².

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles bakgård tilknyttet elbillader. Plassen er merket med nr 4.

Standard
En klassisk Frogner-leilighet fra 1923 som ble gjennomgående oppgradert i 2024 — fra nye vinduer og rørleggerarbeid, samt begge bad og kjøkken. Resultatet er tre soverom, to bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med heltre eik stavparkett lagt i fiskeben i stue, kjøkken, entre og soverom 3, 1-stavs eikeparkett i de to øvrige soverommene og ellers gulvvarme i alle rom. Takhøyden på 2,8 meter i stuen, rosetter i himlingen og original peis i det ene soverommet gir leiligheten det særpreget som hører en bygård av denne alderen til. I tillegg er det heis i bygget.

Entré:
Brann- og lydklassifisert entrédør åpner inn til en gang med flisgulv ved døren som glir over i heltre eik stavparkett lagt i fiskeben videre inn i leiligheten. Langs den ene veggen er det et plassbygd garderobeskap med oppbevaring fra Møbelsnekkerne AS — praktisk plassert rett innenfor døren. Gangen leder naturlig videre mot stuen og kjøkkenet.

Stue:
Stuen har takhøyde på 2,8 meter, rosett i himlingen. heltre eik stavparkett lagt i fiskeben dekker gulvet gjennom hele rommet. To store vindusflater slipper inn rikelig dagslys, og en tofløyet balkongdør gir utgang til den sørøstvendte balkongen. Doble innerdører med klassiske speilfyllinger forbinder stuen med peisstuen (soverom 3), slik at de to rommene kan brukes samlet eller separat. Plass til full sofagruppe og spisebord. Utgang til sørøstvendt balkong via tofløyet balkongdør fra stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra Designa har glatte fronter og benkeplate i Caesarstone "Frosty Carina Polert" levert av Scan Granitt. En frittstående kjøkkenøy med induksjonstopp gir ekstra arbeidsflate og skaper naturlig avstand mellom koking og spising. Langs veggen er det integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og oppvaskkum av kompositt og kullfilterventilator. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Høye skap i mørkt tre strekker seg til taket og rommer stekeovn og øvrig utstyr. Rosett i himlingen knytter kjøkkenet visuelt til resten av leiligheten. Vindu over benkeplaten gir godt dagslys over arbeidsflaten.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har skyvedør til bad, rosett i himlingen og glatte innerdører. Rommet har plass til dobbeltseng mellom de plassbyggede garderobeskapene. Parkett i eik på gulvet.

Bad 1 (hovedbad):
Hovedbadet ble oppgradert i april 2024, oppført etter teknisk forskrift 2017. Innredet med servant på innredning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv og deler av vegger, malte plater på øvrige vegger. Elektrisk gulvvarme under flisene. Himling med malte plater og innfelt downlights. Påstrykningsmembran på gulv og vegger. Elektrisk styrt vifte. Avtrekksventilasjon. Vindu i rommet.

Soverom 2:
Soverom med utgang til den sørøstvendte brannbalkongen via balkongdør. Rommet har rosett i himlingen og parkett i eik. God plass til dobbeltseng.

Soverom 3:
Tredje soverom med rosett i himlingen, glatte innerdører og heltre eik stavparkett lagt i fiskeben. Rommet har to vinduer og god plass til dobbeltseng. Her er det også en original peis i hjørnet.

Bad 2:
Badet ble oppgradert i april 2024, oppført etter teknisk forskrift 2017. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med skyvbar glassdør. Fliser på gulv og deler av vegger, malte plater på øvrige vegger. Elektrisk gulvvarme under flisene. Himling med malte plater og innfelt downlights. Påstrykningsmembran på gulv og vegger. Avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Fliser ved entrédør, stavparkett lagt i fiskeben (eikeparkett) i stue, kjøkken og soverom 3. 1-stavs eikeparkett i soverom 1 og 2. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Fliser og malte plater på bad.
Himling: Malte plater. Rosetter i himlingen i stue, kjøkken og soverom 3.

Lagring:
To eksterne boder disponeres av leiligheten: én bod i 1. etasje på ca. 7 m² og én kjellerbod på ca. 5 m². Begge ligger i bygningens fellesarealer.
I tillegg er det en egen sykkelbod i bakgården.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Det er ikke gitt TG2 eller TG3 for boligen.

Parkering
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass (plass nr. 4) i bakgården. Plassen følger leiligheten og kan leies ut, men leietaker kan ikke fremleie den. Den er utstyrt med infrastruktur og ladestolpe for elbil (Zaptec ZapCharger Pro). Kostnad for lading avregnes etter faktisk forbruk.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Bad oppgradert med nye overflater, membran og rør, det foreligger faktura og sluttdokumentasjon fra entreprenør
- Nytt kjøkken med innredning fra Designa og integrerte hvitevarer, samt installert vannstoppsystem og komfyrvakt
- Elektrisk anlegg oppgradert, utført av Rett Elektro AS
- Nye vinduer med 2-lags energiglass, utført av Balnor Entreprenør AS
- Lydisolering montert i utvalgte vegger mot nabo og mellom innvendige rom
- Ny varmtvannsbereder installert, samt nye innvendige vann- og avløpsrør
- Endret planløsning ved at det er åpnet opp mellom kjøkken og TV-stue

Vedlikeholdshistorikk Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54:

2020:
- Installert åtte nye stålpiper i eksisterende piper

2019:
- Etablert infrastruktur og ladestolper for elbil

Ukjent årstall:
- Låsesystem oppgradert til systemnøkler for ytterdører, sykkelbod og kjellerdører

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2024:
- Montert ladeboks for elbil, utført av Green Tec AS

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten. Rett Elektro AS var utførende på elektrisk arbeid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Green Tec AS monterte ladeboks. Selskapet har avtale med Aksjelaget og var ansvarlig for ladeanlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten. Alpha Rør Service var utførende på rørleggerarbeid.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Det er i aksjelagets regi installert vifte på taket på ildstedet som er i bruk i leiligheten for

bedre trekk. Øvrige pipeløp er stengt.

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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når vi kjøpte leiligheten var det i dokumentene oppgitt totalt primærrom: 100 m2. Tilstandsrapport utarbeidet 17.08.2023 av Verditek Kompetanse AS beskriver også P-rom 100m2.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja. Beskrivelse: Byggingen av Enfiladen i Erling Skjalgssonsgate.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskrivelse: Generalforsamlingen 090426 tok opp til orientering at styret planlegger oppgradering av detektorer til felles brannvarslingssystem innen for årets budsjett. Orientering fra styret om moderniseringsbehov for heisen i oppgang b. Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere nødvendig vedlikehold av heisene.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.06.2026.

Bygning:
Bygård bygget i 1923. Bygningen er trolig fundamentert med tegl til stedlige masser. Grunnmur er av granitt/naturstein og tegl. Etasjeskillere er av trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Yttervegger er oppført med murverk, utvendig pusset og malt. I 2024 ble fire innervegger isolert med Glava lydisolering: vegg på hovedbad som deles med nabo, vegg mellom hovedsoverom og gjesterom, vegg mellom stue og kontor, og vegg mellom kontor og gang.

Tak:
Takkonstruksjonen er med sperrer av tre og har en valmet takform. Taket er tekket med takstein (ikke besiktiget).

Pipe/lldsted:
Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2024. Alle vinduene ble byttet ut i 2024.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags energiglass. Innvendig er det glatte innerdører og en glatt skyvedør til soverommet fra bad.

Balkong/terrasse:
Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjon, ca. 1 m². Rekkverk av stålkonstruksjon. Det er også en rømningsbalkong mot nordvest.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2024. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør fra 2024. Varmtvannsberederen er fra 2024. Begge bad har plastsluk; fra 2024. Kjøkkenet har vannstoppsystem.

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Begge bad har avtrekksventilasjon fra 2024, og det ene har en elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter fra 2024.

Tekniske detaljer:
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme. Vedfyring.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det

lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Fryser
- Kjøleskap
- Vinskap
- Platetopp

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Microbølgeovn
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper/ pendel/ lyskroner
- Garderobeskap på gjesterom
- Hyller i boder
- Tv på veggen

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektrisk gulvvarme i alle rom, elektriske varmekabler på begge bad, og åpen peis med mursteinspipe i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det er installert smartstyring på lys gjennom Plejd systemet som vil si at alt av lys i leiligheten kan stilles inn med forskjellige scenarioer som man selv tilpasser med ulike stemninger, tidsfunksjoner og fjernstyring når man ikke er hjemme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 619 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 437,- pr. mnd.
Inkluderer: Husleien er kr 5 437,- per måned og inkluderer vaktmestertjenester, trappevask, renovasjon, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fiberinternett, drift og vedlikehold m.m.

Husleien er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 5 108,-
Fiberinternett: kr 329,-

Kostnad for lading av elbil avregnes halvårlig etter forbruk og faktureres hver enkelt eier.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjeselskapet har en avtale med GlobalConnect for leveranse av fiber internett. Kostnaden for internett er inkludert i felleskostnadene. Fra 1. oktober 2025 har aksjeselskapet ingen kollektiv TV-avtale, og kjøper må selv besørge bestilling av TV-tjenester og dekke kostnadene for dette.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 er et boligaksjeselskap med organisasjonsnummer 924 647 922. Selskapet består av 20 boligenheter og 2 næringslokaler. Bygningen er vernet som kulturminne. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Selskapet har en hjemmeside på www.thg54.no og benytter appen "naborom" for kommunikasjon.

Selskapet har felles vaskeri med myntautomat i kjeller, samt sykkelbod i bakgård.

Det er tillatt å plassere dypfrysere i bodene etter søknad til styret, men strøm må tas fra egen leilighet.

Vaktmestertjenester som inkluderer blant annet rydding, snømåking og renhold av fellesarealer, leveres av Støves gårds og byggetjenster.

På ordinær generalforsamling 9. april 2026 ble følgende vedtatt:

* Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Underskuddet dekkes ved overføring fra fri egenkapital.
* Styrehonorar på kr 40 000,- ble vedtatt.
* Styret fikk fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1 000 000 for nødvendig vedlikehold av heis.
* Vedtektsendring i §4 angående eierskap til næringslokaler ble vedtatt.

Styret har fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1 000 000 for å finansiere modernisering av heisen i oppgang B. Det er innhentet et tilbud på kr 719 600 eks. mva. I tillegg er det planlagt en oppgradering av brannvarslingsanlegget i 2026, med et innhentet tilbud på kr 93 111 eks. mva. Tilbudene fulgte som vedlegg til Årsmøtepapirene og kan fås ved henvendelse til megler.

Et balkongprosjekt er også under vurdering, men har ikke vært prioritert.

Aksjeselskapet har avtale med GlobalConnect for leveranse av fiberinternett. Fra 1. oktober 2025 har selskapet ingen kollektiv TV-avtale.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pr. 09.06.2026 ingen lån registrert på aksjelaget.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 1 000 000 for å finansiere nødvendig vedlikehold av heisen. Styret planlegger også en oppgradering av brannvarslingsanlegget i 2026, med en estimert kostnad på kr 93 111 eks. mva.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering.

Det er ikke fellesgjeld i aksjelaget pr. dags dato.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 1 000 000,- for å finansiere nødvendig

vedlikehold av heisen i oppgang B. Styret planlegger også en oppgradering av brannvarslingsanlegget i 2026.

Fellesformue
Kr 20 012,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr 525 643,-, som ble dekket av fri egenkapital. Budsjettert resultat for 2026 er et overskudd på kr 40 705,-. Selskapets disponible midler per 31.12.2025 var kr 440 223,-.

Regnskap og budsjett følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret innkaller til dugnad hver vår. Selskapet har avtale om vaktmestertjenester som dekker blant annet trappevask og renhold av fellesarealer.

Dyrehold
Det fremkommer ingen bestemmelser rundt husdyrhold av aksjelagets vedtekter og husordensregler.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78195393

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 323 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene inkluderer en bakgård med parkeringsplasser og sykkelbod.
Arealbekreftelse fra Oslo Kommune er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Vestkanttorget, Frognerparken, Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien, Solli Plass og Bygdøy Allé. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjeldberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 19. Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.10.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 11.02.2002. Dagens planløsning avviker fra tegningene ved at kjøkkenet er flyttet til rommet som opprinnelig var inntegnet som spisestue, og det opprinnelige kjøkkenet benyttes i dag som soverom. Det er etablert et baderom i det som opprinnelig var inntegnet som pikeværelse. Endringene er ikke søknadspliktige da det er omgjøringer fra hoveddel til hoveddel.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Byggesaker
Erling Skjalgssons gate 25 - 27 - oppføring av boligbygg og et townhouse/byvilla
Saksnummer 2025/12610 - Byggesak
Mottatt sak 17.10.2025
Frognerhjemmet skal rives, og i dets sted skal det oppføres en boligbygning med til sammen 19 leiligheter og fellesareal. Bygget vil gå over fem etasjer med solceller på tak. I tillegg skal det etableres et townhouse/byvilla i to etasjer, delvis bygget inn i terreng ved foten av kollen mot Schafteløkken. Det skal også opparbeides nye utomhusarealer.
Prosjektet omfatter samlet et bygningsvolum på 6244 m2 BRA. Av samlet bygningsvolum utgjør boligandelen 3862 m2.
Volumet på prosjektet forholder seg til fasadegesimsen mot Erling Skjalgssons gate, samtidig som det trappes av innenfor takvinkelen på nabobygget. Mot bakgården forholder volumet seg til nabobyggenes høyder og gjeldende krav om avstand til nabogrense med alle vesentlige bygningskomponenter over terreng.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste heftelser følger aksjelagets eiendom:

1923/993617-1/105 06.03.1923 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om forstøtningsmur

2022/733025-1/200 04.07.2022 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 6 600 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995

ELEKTRONISK INNSENDT

Legalpant
Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører OBF kr. 4 382,-
Pantesperre m/urådighet aksje OBF kr. 3 830,-

Samlet skal selger betale kr. 180 912,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Thomas Heftyes gate 54B

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 🚶 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	17 min 🚶 1.5 km

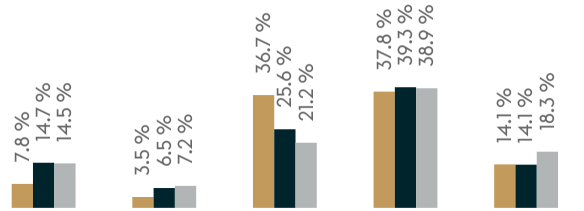
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 🚶 0.1 km
Frogner plass	Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	3 min 🚶 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	9 min
Frogner stadion	10 min
Barrys Colosseum	13 min
SATS Colosseum	14 min

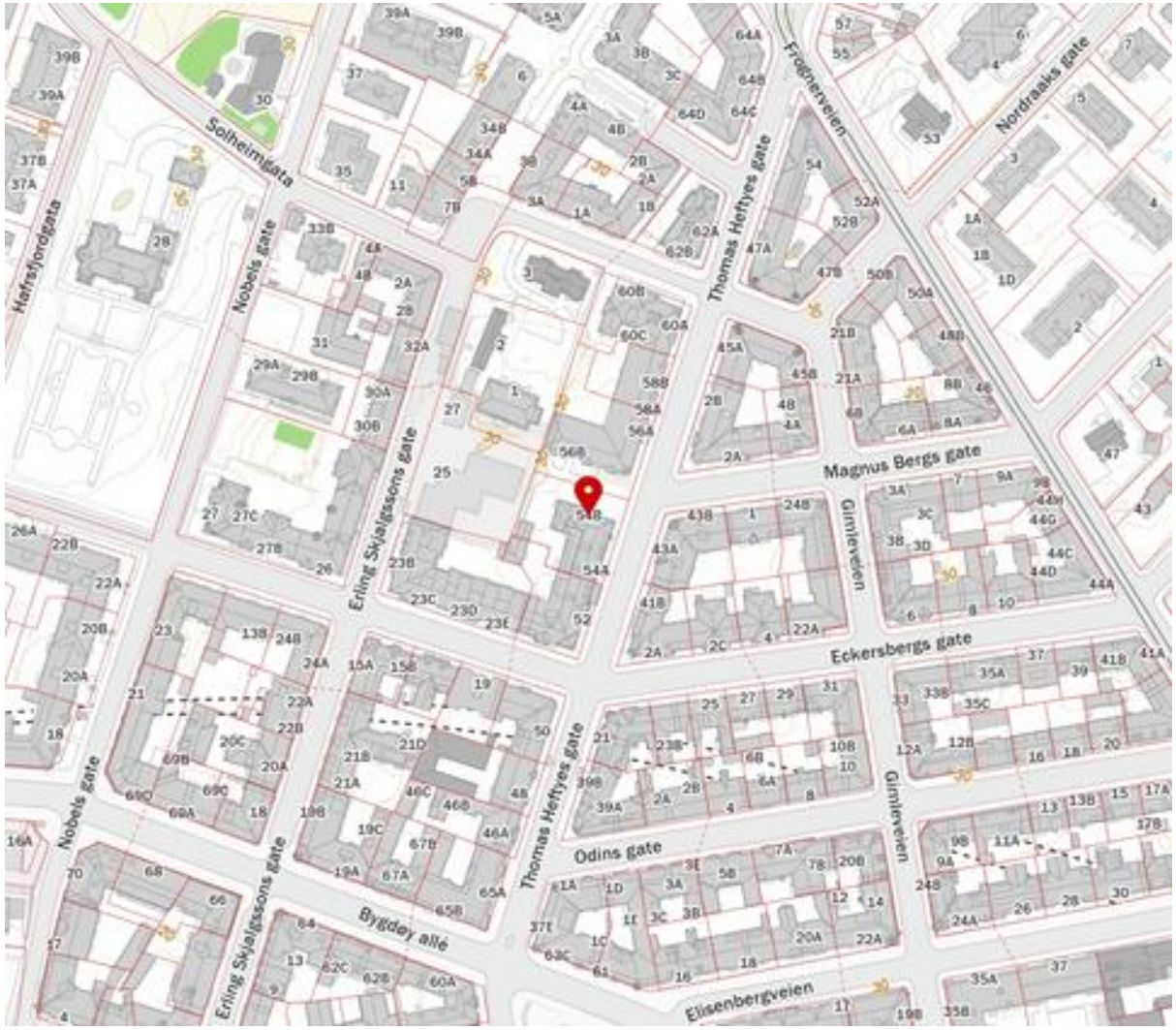
«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Thomas Heftyes gate 54B, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 849
Aksjenummer 85-90118-119336-351

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3299 **Referansenummer:** DW1125

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1923. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Hele leiligheten ble totaloppusset etter norske og SINTEF-standarder fra january til i april 2024.
- Alle vinduene ble byttet ut av Balnor Entreprenør AS.

- Fire vegger er isolert med Glava lydisolering.
• Vegg nummer 1: Vegg på hovedbad deles med nabo.
• Vegg nummer 2: Vegg mellom hovedsoverom og gjesterom.
• Vegg nummer 3: Vegg mellom stue og kontor.
• Vegg nummer 4: Vegg mellom kontor og gang.

Badet ble totaloppusset etter norske og SINTEF-standarder i april 2024.
• Gulv: lektet opp, våtrom sponplater, påstøp, membran, fliser
• Vegger: lektet ut, 12mm OSB-plater, 10mm våtromsplater, smøremembran, fliser/gips
• 2K Ardex-membran på gulvet: GODKJENT
• 1K Aqua Pro-membran på veggene: GODKJENT
• Fugemase: Mira supercolour 115 lysgrå
• Silikon: Universal silikonfugemasse Silcoferm® S 310 ml, Topas
• Fliser og maling levert av eierne

Elektrooppgavene ble utført av Rett Elektro AS, med Ilir Luka som ansvarlig. Rørleggeroppgavene ble utført av Alpha Rør-Service, med Antreas Papas som ansvarlig. Resten ble utført av Balnor Entreprenør AS, med Dejan Cerkezovic som ansvarlig.

Oppgraderinger hentet direkte fra sluttdokumentasjon fra Balnor Entreprenør AS.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjon, ca. 1 m². Rekkverk av stålkonstruksjon. Rømningsbalkong mot nordvest.

Bygård bygget i 1923. Bygningen er trolig fundamentert med tegl til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter i himlingen. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, 1-stavs eikeparkett og heltre eik stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,8 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 5. etasje › Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og sluttdokument fra entreprenør.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme på bad. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med skyvbar glassdør.

Våtrom › 5. etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og sluttdokument fra entreprenør.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Designa med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator integrert i kullfilterventilator.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

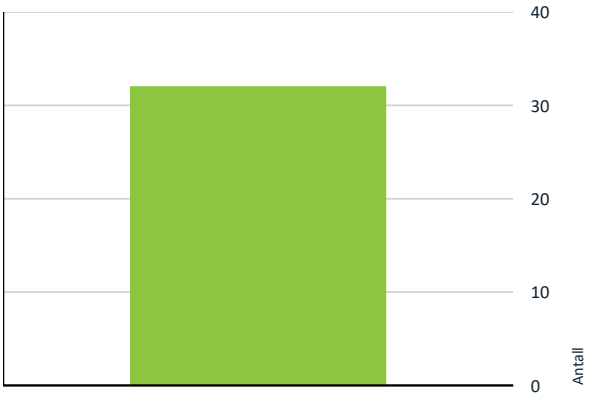
Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer på planløsning. Det er bl.a. åpnet en vegg mellom det som idag brukes som TV-stue og kjøkken. Det opprinnelige tegningsgrunnlaget er vanskelig å tyde så romdefinisjoner er ukjent om er endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/aksjens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i aksjelagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1923

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2024

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags energiglass.

Årstall: 2024

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjon, ca. 1 m². Rekkverk av stålkonstruksjon. Rømningsbalkong mot nordvest.

Årstall: 1923

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1923. Bygningen er trolig fundamentert med tegl til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

heltre eik stavparkett lagt i fiskeben.

Årstall: 2024

TG 1 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, rosetter i himlingen. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, 1-stavs eikeparkett og heltre eik stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,8 m.

Årstall: 2024

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater. Rosetter i himling.

Årstall: 2024

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Årstall: 1923

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Glatt skyvedør til soverommet fra bad.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme. Vedfyring.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og sluttdokument fra entreprenør.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme på bad. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med skyvbar glassdør.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er dokumentert med bilder, prosjektbeskrivelse og faktura.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 35 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med skyvbar glassdør.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og sluttdokument fra entreprenør.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er dokumentert med bilder, prosjektbeskrivelse og faktura.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater på veggene. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Designa med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kullfilterventilator integrert i kullfilterventilator.

Årstall: 2024

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2024

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2024

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1923

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	98			98	1
1. etasje		7		7	
Kjeller		5		5	
SUM	**98**	**12**			**1**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, gang, bad, bad, soverom, peisstue, stue/kjøkken		
1. etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Balkong til rømning er ikke tatt med i oppstilling av TBA. Hele balkongen frem til dør til trappeoppgang er ca. 5 m².
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning over med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innhukk i dør mot inngang og balkonger er medtatt.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot opprinnelige byggetegninger, som ikke samsvarer med dagens situasjon.

Fellesareal:
- En bod i 1. etasje på ca. 7 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning. Det er bl.a. åpnet en vegg mellom det som idag brukes som TV-stue og kjøkken. Det opprinnelige tegningsgrunnlaget er vanskelig å tyde så romdefinisjoner er ukjent om er endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Cathrine Hatledal Wold	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	849		0	1323.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thomas Heftyes gate 54B, 0267 Oslo

Hjemmelshaver
Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54	924647922	H0502	OBF	Eivind Raaen Thorne og Cathrine Hatledal Wold

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	
85-90118-119336-351	1 000	20 012	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78195393			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



98,28 m² internt bruksareal (*BRA-i*)
1,49 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
5	Q226061486	1 : 100	Thomas Heftyes gate 54B

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	11.06.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cathrine Hatledal Wold	9578-5997-4-2063211	2026-06-08 22:27:40
Eivind Raaen Thorne	9578-5999-4-1397922	2026-06-08 18:52:31

SIGNICAT

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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Heftyes gate 54B, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Eivind Raaen Thorne, Cathrine Hatledal Wold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2024

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: 78195393
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten.

---

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: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten. Rett Elektro AS var utførende på elektrisk arbeid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Green Tec AS monterte ladeboks. Selskapet har avtale med Aksjelaget og var ansvarlig for ladeanlegget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balnor Entreprenør AS var i perioden Jan-April 2024 hovedentreprenør for totalrenovering av leiligheten. Alpha Rør Service var utførende på rørleggerarbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er i aksjelagets regi installert vifte på taket på ildstedet som er i bruk i leiligheten for bedre trekk. Øvrige pipeløp er stengt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når vi kjøpte leiligheten var det i dokumentene oppgitt totalt primærrom: 100 m2. Tilstandsrapport utarbeidet 17.08.2023 av Verditek Kompetanse AS beskriver også P-rom 100m2.

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?

Ja

Beskriv: Byggingen av Enfiladen i Erling Skjalgssonsgate.

---

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?

Ja

Beskriv: Generalforsamlingen 090426 tok opp til orientering at styret planlegger oppgradering av detektorer til felles brannvarslingssystem innen for årets budsjett. Orientering fra styret om moderniseringsbehov for heisen i oppgang b. Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere nødvendig vedlikehold av heisene.

---

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: 8-0261/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eivind Raaen Thorne	**2026-06-08**	**Cathrine Hatledal Wold**	**2026-06-08**

Identifikasjon

Eivind Raaen Thorne

Identifikasjon

Cathrine Hatledal Wold

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Thomas Heftyes gate 54B, 0267 OSLO**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312978**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80506538**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **849**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 122 kWh**



Thomas Heftyes gate 54B, 0267 OSLO

Detaljering

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

Thomas Heftyes gate 54B, 0267 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54		**Vår ref.:**	681/10	**Fødselsdato eier:**	19.04.1991
THOMAS HEFTYES GATE 54 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1985
0267 OSLO		**Eiere:**	Eivind Thorne, Cathrine Hatledal Wold		
Organisasjonsnr:	924 647 922	**Aksje:**	85-90, 118-119, 336-351	**Aksjeboenhetsnr:**	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 437**

Felleskostnader:	Kabel tv og bredbånd	329
	Felleskostnader	5 108

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tony A. Vangen
Adresse:	THOMAS HEFTYES GATE 54 A
Postnr/-sted:	0267 OSLO
E-post:	thg54styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **609**

Felleskostnader:	609	Restanse:	609
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 970
Annen formue:	20 012	Utgifter:	14 560		

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	85-90, 118-119, 336-351	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/849
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78195393

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	99		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

PARKERING
Gratis biloppstillingsplass til hver leilighet, unntatt butikklokale og vaktmesterbolig.
VASKERI
Det er vaskemaskin med myntautomat i kjeller

Boligopplysninger:

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54	**Vår ref.:**	681/10	**Fødselsdato eier:**	19.04.1991
THOMAS HEFTYES GATE 54 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1985
0267 OSLO	**Eiere:**	Eivind Thorne, Cathrine Hatledal Wold		

Organisasjonsnr: 924 647 922

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

OVERLATING AV BO- OG BRUKSRETT
Aksjonærer som ikke selv bor i leiligheten kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjenning på forhånd. Med styrets godkjenning kan bruken av bolig overlates til andre for en periode opp til 3 år dersom aksjonæren selv, eller en person nevnt i brl.lovens § 5-6, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

VAKTMESTER/RENHOLD
Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 har avtale om vaktmestertjenester med Støves gårds og byggetjenster v/ Atle Støve. Atle Støve foretar rydding, snømåking, daglig drift, trappevask, renhold av fellesarealer og løpende vedlikehold iht til avtale.

BREDBÅND/KABELTV
Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 har avtale med GlobalConnect for leveranse av fiber internett. Aksjeselskapet har fra 1 oktober 2025 ingen kollektiv TV avtale.

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 3146

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 3759

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 5150,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 5978,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 7549,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 5082,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021er kr 4928

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5780,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 4436,-

Annen informasjon:

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 09.04.2026, kl 18:00

Sted: Frogner seniorsenter (Schafteløkken)

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til thg54styret@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 torsdag 09.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Link:

Oppgi passord:

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

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

Generalforsamling i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Torsdag 09.04.2026, kl 18:00
Frogner seniorsenter (Schafteløkken)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: 2025 viser et underskudd på kr -525.643. Styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra fri egenkapital som blant annet er bygget opp som følge av salget av vaktmesterleiligheten.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brann og sikkerhetstiltak

Honeywell utførte i oktober en kontroll på brannalarm anlegget. Rapporten var i hovedsak ok, men vi fikk en merknad:

Detektorene er fra 2005, anbefaler at disse blir byttet til nye detektorer da produsentens anbefaling er maksimal levetid for denne type detektorer på 14 år.

Styret har derfor innhentet tilbud på bytte av 21 multisensor detektorer, 19 optiske røykdetektorer og 40 standard detektorer. Tilbudet kom på kr 93.111 eks mva.

Styret vil planlegge oppgraderingen i 2026 innenfor budsjettet.

Se innkallingen sendt på e-post for vedlagt tilbud.

4.2 Orientering fra styret om moderniseringsbehov for heisen i oppgang b

Heisen i oppgang B har hatt unormalt mange stopp. Styret har derfor bedt nåværende serviceleverandør KONE AS om en vurdering av heisen og tiltak for å øke driftssikkerheten:

Heisen inneholder gamle deler som er utslitt og det er fornuftig å utføre en modernisering. Om heisen skulle stoppe pga defekte deler i styring eller ventilblokk kan det bli problemer med levering av utstyr. Det er ingen i Norge som leverer denne type heis lenger. Ved en stopp uten at man har planlagt modernisering vil i så fall gjøre at heisen vil bli stående lenge for prosjektering, bestilling av deler og montering. Normalt er det over et halvt års ventetid på en slik modernisering. Derfor er det bedre å utføre en planlagt modernisering der alt utstyr er på plass når heisen stoppes. Da vil man kun få en nedetid på ca.6 uker.

Det har vært mye dørproblemer på heisen og ved kun bytte av dør vil det estimert komme i underkant av kr.200.000,-eks/mva. Å bruke så mye penger kun for en dør vil være ufornuftig etter vårt syn. Man vil fortsatt ha en gammel heis med mye gamle deler. Derfor anbefaler vi modernisering.

Kone AS har satt opp det de mener er et økonomisk fornuftig tilbud til oss der man bytter alle deler som bør byttes, men beholder deler som fortsatt kan holde en stund til.
En slik modernisering vil gi dere bedre driftssikkerhet og reduserer risikoen for fremtidige feil.

Tilbudet har en totalt pris på kr 719.600 eks mva og ligger vedlagt.

Vedlikeholdskostnader fra KONE AS:

Jan og Feb 2026: kr 111.870

2025: kr 66.140

2024: kr 103.577

2023: kr 89.797

Styret har også kontaktet "Heisrådgiveren AS" og hatt en befaring. Vi får tilbud og vurdering på reparasjoner/moderniseringer som kan medføre færre stans. Rådgiveren har fått beskjed om at vi vil se på kostnader ved reparasjon mot kostnader ved utrykninger, og at dette må balanseres.

Styret vil gjøre vurderinger og nødvendige tiltak for å sikre en trygg drift av heisene.

Se innkallingen sendt på e-post for vedlagt tilbud.

5. Forslag

5.1 Salg av bod inngang A

I boden i oppgang A er det plassert varmtvannsbereder tilhørende badet på enhetsnummer 19/aksjenummer 22 (Helena Zaitzow Mikaelsen/Sander Sundvall Hovde). Nye eiere av seksjonen har ønsket å kjøpe boden noe styret et positive til.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å gjennomføre et

salg av boden ved inngang A fra Selskapet til Helena Zaitzow Mikaelsen og Sander Sundvall Hovde. Boden blir dermed tilhørende enhetsnummer 19/aksjenummer 22.

5.2 Forslag om endring av vedtektene § 4

Det ble i forbindelse med overdragelse av den ene næringsseksjonen lagt frem ønske om at selskaper kan eie næringsseksjonene. Styret fremmer derfor forslag til følgende endring av vedtektene §4

Forslag til vedtak: fra:
"Aksjer i selskapet kan bare eies av privatpersoner og ikke av selskaper eller institusjoner.
Aksjer kan bare gyldig overdras med styrets godkjennelse."

til:
"Aksjer i selskapet kan bare eies av privatpersoner og ikke av selskaper eller institusjoner. Med unntak av aksjene som gir rett til næringslokalene, som kan eies av selskaper forutsatt at selskapet selv driver virksomheten i lokalet. Aksjer kan bare gyldig overdras med styrets godkjennelse."

Styrets innstilling: Vedtektene § 4 vedtas endret iht. forslag

5.3 Finansiering av reparasjon /utbedring av heis

Viser til orienteringssak 4.2. Hvis det skulle vise seg at kostnadene for utbedring og modernisering av heisen kommer opp i størrelsesorden som skisser i tilbudet til Kone AS vil selskapet ha behov for finansiering av dette. Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere en slik utbedring.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere nødvendig vedlikehold av heisen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tony A. Vangen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen ettersender sin innstilling.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Karin Breen, Eivind Thorne og Daniel Sandvik.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen ettersender sin innstilling.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Gina Folco.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen ettersender sin innstilling.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Kristin Olava Løkken Brendeford og Eivind Thorne til valgkomiteen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 21.01.2026

Styret i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Styreleder, Tony A. Vangen
Styremedlem, Karin Evensen Breen
Styremedlem, Daniel Sandvik
Styremedlem, Eivind Thorne
Varamedlem, Gina Folco

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tony A. Vangen
Styremedlem, Karin Evensen Breen
Styremedlem, Daniel Sandvik
Styremedlem, Eivind Thorne
Varamedlem, Gina Folco

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på thg54styret@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924647922.

Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 20 boligenheter og 2 næringslokaler.

Vi har nye fine hjemmesider med masse nyttig info på www.thg54.no Det finnes også en app som heter naborom som gir tilgang til nettsidene og varsel ved nyheter etc.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 har avtale om vaktmestertjenester med Støves gårds og byggetjenster v/ Atle Støve.

Atle Støve foretar rydding, snømåking, daglig drift, trappevask, renhold av fellesarealer og løpende vedlikehold iht til avtale.

Bredbånd

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 har avtale med GlobalConnect for leveranse av fiber internett. Aksjeselskapet har fra 1 oktober 2025 ingen kollektiv TV avtale.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

- årskontroll på brannvarslingsanlegg utført av Honeywell i oktober 2025.

Forsikring

Eiendommen til Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78195393.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 39 styresaker.

Selskapet har gjennomført den årlige dugnaden i mai, med godt oppmøte, engasjement og hyggelig mat og prat etter arbeidet.

Styret har i perioden gjennomført:

- Salg av vaktmesterleiligheten
- Ekstra ordinær generalforsamling
- Etablert ny leverandør og fiber internett
- Utarbeidelse av ny nettside
- Ny og oppdatert vaktmesteravtale
- Avklart trekking av kabler gjennom gården
- Endret frekvens på tømming av søppel
- Opprydning i sykkelboden
- Byttet leverandør på mattene i gangen
- Justert felleskostnad/husleie som følge av endret avtaler og salg av leilighet

I tillegg har styret hatt fokus på økt kommunikasjon, gjennom både ny nettside og ny felles epost. Sikker og trygg økonomisk drift av selskapet gjennom reforhandling av avtaler og salg av vaktmesterleilighet.

Styret har også jobbet litt med balkong prosjektet, men dette har ikke være prioritert.

Digital utsendelse av dokumenter

Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 577 938	1 622 686	1 790 770	1 476 753
Sum		**1 577 938**	**1 622 686**	**1 790 770**	**1 476 753**
Andre inntekter	2	0	26 500	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**26 500**	**0**	**0**
Sum		**1 577 938**	**1 649 186**	**1 790 770**	**1 476 753**
Forretningsførsel og revisjon	3	60 986	60 223	67 338	62 000
Lønn og honorar	4	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	440 244	460 950	100 000	265 900
Eksterne tjenester	6	229 491	198 569	191 600	223 400
Kabel-tv og bredbånd		134 308	137 323	142 000	82 908
Forsikring		176 544	147 058	176 544	194 200
Kommunale avgifter		397 560	388 929	435 000	450 000
Brensel og strøm		77 576	70 392	70 000	79 000
Andre driftsutgifter	7	234 308	49 661	24 500	33 000
Avskrivninger	15	4 675	4 675	0	0
Sum		**1 801 332**	**1 563 420**	**1 252 622**	**1 436 048**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-223 394**	**85 766**	**538 148**	**40 705**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-223 394**	**85 766**	**538 148**	**40 705**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	27 045	47 078	0	0
Rentekostnad	9	345 585	353 931	338 313	0
Andre finansposter	10	16 291	14 860	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-302 249**	**-291 993**	**-338 313**	**0**
Årsresultat	**11**	**-525 643**	**-206 227**	**199 835**	**40 705**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-6 028 941	-212 152	-223 774	0
Andre endringer i disponible midler	11	6 104 675	4 675	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-449 909**	**-413 704**	**-23 939**	**40 705**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	15	82 500	82 500
Bygninger	15, 16	453 475	458 150
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**535 975**	**540 650**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 686	47 366
Til gode av forretningsfører		309	600
Forskuddsbetalte kostnader	12	211 849	248 491
Andre fordringer		25 960	71 066
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		528 516	790 677
Innestående på særvilkår		250	250
Sum omløpsmidler		**783 568**	**1 158 450**
SUM EIENDELER		**1 319 544**	**1 699 100**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	487 000	472 000
Innskutt egenkapital	13	6 085 000	0
Annen egenkapital 1.1		-5 070 159	-4 863 932
Årets resultat	11	-525 643	-206 227
Sum egenkapital		**976 198**	**-4 598 159**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	0	6 028 941
Sum langsiktig gjeld		**0**	**6 028 941**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 579	7 008
Leverandørgjeld		313 539	233 197
Påløpne renter		0	7 073
Annen kortsiktig gjeld		17 227	21 040
Sum kortsiktig gjeld		**343 345**	**268 318**
Sum gjeld		**343 345**	**6 297 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 319 544**	**1 699 100**

Oslo 31.12.25
Styret i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Sted:_____, dato:_____

Tony A. Vangen Styreleder	Eivind Thorne Styremedlem	Daniel Sandvik Styremedlem

Karin Evensen Breen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 384 914	1 430 988	1 574 065	1 348 376
3602 Leieinntekt	109 824	108 024	118 625	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	33 000	52 800	58 080	0
3612 Inntekt kabel-tv	19 082	0	0	78 960
3613 Salg av nøkler	500	0	0	0
3620 Strøm El-billading	22 778	26 575	30 000	36 707
3690 Andre inntekter	1 500	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	6 340	4 299	10 000	12 710
Sum	**1 577 938**	**1 622 686**	**1 790 770**	**1 476 753**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	26 500	0	0
Sum	**0**	**26 500**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er kontanterstatning utbetalt av Gjensidige ifm en skadesak.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	0	2 527	10 000	0
Forretningsførerhonorar	47 580	45 516	47 338	49 000
Annen regnskapsførsel	13 406	12 180	10 000	13 000
Sum	**60 986**	**60 223**	**67 338**	**62 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum	**45 640**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	73 581	113 188	100 000	265 900
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	349 773	327 579	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 315	8 178	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	12 574	12 006	0	0
Sum	**440 244**	**460 950**	**100 000**	**265 900**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	126 400	120 000	123 600	158 400
6360 Renhold	23 486	22 920	20 000	17 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 500	2 500	3 000	3 000
6725 Juridisk rådgivning	14 500	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	11 010	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	51 595	53 149	45 000	45 000
Sum	**229 491**	**198 569**	**191 600**	**223 400**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6580 Andre driftsmidler	3 900	1 500	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	604	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	4 256	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	15 355	3 090	4 500	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 497	3 269	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	20 676	24 756	0	0
7790 Andre driftskostnader	184 425	14 313	20 000	23 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	234 308	49 661	24 500	33 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	26 365	43 623	0	0
8059 Andre renteinntekter	680	3 455	0	0
Sum	**27 045**	**47 078**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lånenr 9053.70.79427	211 176	204 748	196 124	0
8150 Lånenr 9053.70.79435	134 408	149 183	142 189	0
Sum	**345 585**	**353 931**	**338 313**	**0**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	16 291	14 860	0	0
Sum	**16 291**	**14 860**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**890 132**	**1 303 836**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-525 643	-206 227
Tilbakeføring avskrivninger	4 675	4 675
Avdrag langsiktig lån	-6 028 941	-212 152
Endring av bygningsverdi	-4 675	-9 350
B. Årets endring i disponible midler	**-464 909**	**-413 704**
C. Disponible midler 31.12	**440 223**	**890 132**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	204 741	176 544
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 108	71 947
Sum	**211 849**	**248 491**

Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapital består av 487 aksjer a kr 1 000. Det har i 2025 vært utstedt 15 nye aksjer.Aksjene ble solgt til overkurs, som har gitt en økning av overkursfond.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån i DNB.	Rehabilitering av rør.
Lånenummer:	**90537079435**	**90537079427**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	16.12.2025	16.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 535 745	3 493 196
Avdrag i perioden:	2 535 745	3 493 196
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**

Kommentarer til lån

Lån er innfridd i 2025, og var frem til innfrielse sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving	**Eiendel som avskrives over 100 år**
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 500	467 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 500	467 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	14 025
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	82 500	453 475
Årets avskrivninger :	0	4 675
Antatt levetid i år :		100

Note 16 - Bygninger

Eiendommen har gårds- og bruksnummer 212/849. Det er foretatt avskrivninger med 1% årlig på bygninger fra 01.01.2023. Tomten er overdratt til kr 0 i 1923. Selskapet eier et vaktmesterlokale som er utleid til innleid vaktmestertjeneste.

Resultat og balanse med noter for Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Styreleder	Tony A. Vangen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Eivind Thorne (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Karin Evensen Breen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Daniel Sandvik (sign.)	23.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54** som viser et **underskudd** på **NOK 525 643**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Document ID: 6b15dc2c-6e96-4dcb-9cf3-0ce144ccfc01

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 25. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 6b15dc2c-6e96-4dcb-9cf3-0ce144ccfc01

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 6b15dc2c-6e96-4dcb-9cf3-0ce144ccfc01

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Frogner seniorsenter (Schafteløkken).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 aksjeeiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tony A. Vangen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
2025 viser et underskudd på kr -525.643. Styret foreslår at dette dekkes ved overføring fra fri egenkapital som blant annet er bygget opp som følge av salget av vaktmesterleiligheten.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40.000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brann og sikkerhetstiltak

Honeywell utførte i oktober en kontroll på brannalarm anlegget. Rapporten var i hovedsak ok, men vi fikk en merknad:

Detektorene er fra 2005, anbefaler at disse blir byttet til nye detektorer da produsentens anbefaling er maksimal levetid for denne type detektorer på 14 år.

Styret har derfor innhentet tilbud på bytte av 21 multisensor detektorer, 19 optiske røykdetektorer og 40 standard detektorer. Tilbudet kom på kr 93.111 eks mva.

Styret vil planlegge oppgraderingen i 2026 innenfor budsjettet.

Se innkallingen sendt på e-post for vedlagt tilbud.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Styret vil innhente ytterligere ett tilbud. Beboerne vil bli orientert om dette når tilbudet foreligger.

4.2 Orientering fra styret om moderniseringsbehov for heisen i oppgang b

Heisen i oppgang B har hatt unormalt mange stopp. Styret har derfor bedt nåværende serviceleverandør KONE AS om en vurdering av heisen og tiltak for å øke driftssikkerheten:

Heisen inneholder gamle deler som er utslitt og det er fornuftig å utføre en modernisering. Om heisen skulle stoppe pga defekte deler i styring eller ventilblokk kan det bli problemer med levering av utstyr. Det er ingen i Norge som leverer denne type heis lenger. Ved en stopp uten at man har planlagt modernisering vil i så fall gjøre at heisen vil bli stående lenge for prosjektering, bestilling av deler og montering. Normalt er det over et halvt års ventetid på en slik modernisering. Derfor er det bedre å utføre en planlagt modernisering

der alt utstyr er på plass når heisen stoppes. Da vil man kun få en nedetid på ca.6 uker.

Det har vært mye dørproblemer på heisen og ved kun bytte av dør vil det estimert komme i underkant av kr.200.000,-eks/mva. Å bruke så mye penger kun for en dør vil være ufornuftig etter vårt syn. Man vil fortsatt ha en gammel heis med mye gamle deler. Derfor anbefaler vi modernisering.

Kone AS har satt opp det de mener er et økonomisk fornuftig tilbud til oss der man bytter alle deler som bør byttes, men beholder deler som fortsatt kan holde en stund til.
En slik modernisering vil gi dere bedre driftssikkerhet og reduserer risikoen for fremtidige feil.

Tilbudet har en totalt pris på kr 719.600 eks mva og ligger vedlagt.

Vedlikeholdskostnader fra KONE AS:

Jan og Feb 2026: kr 111.870

2025: kr 66.140

2024: kr 103.577

2023: kr 89.797

Styret har også kontaktet "Heisrådgiveren AS" og hatt en befaring. Vi får tilbud og vurdering på reparasjoner/moderniseringer som kan medføre færre stans. Rådgiveren har fått beskjed om at vi vil se på kostnader ved reparasjon mot kostnader ved utrykninger, og at dette må balanseres.

Styret vil gjøre vurderinger og nødvendige tiltak for å sikre en trygg drift av heisene.

Se innkallingen sendt på e-post for vedlagt tilbud.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Salg av bod inngang A

I boden i oppgang A er det plassert varmtvannsbereder tilhørende badet på enhetsnummer 19/aksjenummer 22 (Helena Zaitzow Mikaelsen/Sander Sundvall Hovde). Nye eiere av seksjonen har ønsket å kjøpe boden noe styret et positive til.

Vedtak:
Styret trekker forslaget.

5.2 Forslag om endring av vedtektene § 4

Det ble i forbindelse med overdragelse av den ene næringsseksjonen lagt frem ønske om at selskaper kan eie næringsseksjonene. Styret fremmer derfor forslag til følgende endring av vedtektene §4

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Finansiering av reparasjon /utbedring av heis

Viser til orienteringssak 4.2. Hvis det skulle vise seg at kostnadene for utbedring og modernisering av heisen kommer opp i størrelsesorden som skisser i tilbudet til Kone AS vil selskapet ha behov for finansiering av dette. Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere en slik utbedring.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp et lån begrenset oppad til kr 1.000.000 for å finansiere nødvendig vedlikehold av heisene.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tony A. Vangen.

Vedtak:

Tony A. Vangen ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Karin Breen, Eivind Thorne og Daniel Sandvik.

Vedtak:

Espen Allergodt, Karin Breen og Daniel Sandvik ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Gina Folco.

Vedtak:

Gina Folco ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Kristin Olava Løkken Brendeford og Eivind Thorne til valgkomiteen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.18:47.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Tony A. Vangen

- Styremedlem: for 1 år
- Espen Allergodt
- Styremedlem: 1 år
- Karin Breen
- Styremedlem: 1 år
- Daniel Sandvik
- Varamedlem: for 1 år
- Gina Folco

Styreleder, Tony A. Vangen
Styremedlem, Karin Evensen Breen
Styremedlem, Daniel Sandvik
Styremedlem, Eivind Thorne
Varamedlem, Gina Folco

Protokoll for Aksjeselskapet Thomas Heftyesgate Nr 54

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Tony A. Vangen (sign.)	10.04.2026

HUSORDENSREGLER FOR THOMAS HEFTYES GATE 54 AS

1. "Nattero"
Det forventes at man i perioden 23.00 til 07.00 tar hensyn til at folk flest skal sove. Ved spesiell selskapelighet eller annen støyende aktivitet, bør de tilstøtende naboene varsles om dette i god tid på forhånd. Beboerne anmodes også om ikke å kjøre vaskemaskin med sentrifuge i ovennevnte tidsrom.

2. Boder / lagring/ fellesarealer
Leieboernes eiendeler skal oppbevares i leiligheten eller i de tilhørende boder. Styret kan midlertidig tillate anbringelse av eiendeler utenom bodene i forbindelse med flytting eller oppussing. Sykler skal anbringes i sykkelboden evt. i egen kjellerbod.

Lagring av møbler eller andre gjenstander utenfor boder eller leiligheter, skal ikke forekomme. Forbudet skyldes dels gjeldende brannvernregler, dels ønske om generell orden også på fellesområdene. Etter advarsel fra vaktmester/styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende eiers regning.
Lys i fellesarealene skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys og lyset i oppgangene styres på annen måte.

3. Balkonger / verandaer
Lufting og tørking av tepper, gardiner o.l. fra balkongene er tillatt. Banking og risting av tepper må bare skje nede på gårdsplassen. Tepper eller andre tekstiler som luftes/tørkes på balkongene, må ikke henge nedenfor balkonggulvets kant, slik at de er til sjenanse for de som bor under.
Leieboere med egne verandaer plikter å holde verandagulvene og deres avløp rene og fri for jord, løv o.l.
Brannbalkongene og kjøkkenoppgangen er nødutganger og må ikke innsnevres eller sperres av noen gjenstander.
Leieboere som setter opp dørene fra kjøkkenoppgangen til balkongene, plikter å påse at disse er lukket om natten og ellers ved vind og nedbør. Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

4. Motorkjøretøyer
Motorsykler og lignende plasseres på egen plass i bakgården. Vask og spyling av biler i gårdsrommet er tillatt på betingelse av at bileierne rengjør gårdsplassen etter seg.

5. Informasjon om ladestasjonene til El-bilene
Aksjeselskapet installerte våren 2019 infrastruktur og ladestolper for el-bil på alle parkeringsplassene. Dette er seriekoblede ladestasjoner av type Zaptec ZapCharger Pro. For å benytte infrastrukturen som er satt opp må man benytte denne type ladeboks da dette systemet fordeler tilgjengelig strøm til hver enkelt ladeboks. Selve ladeboksen har en pris på ca 20.000 som hver aksjonær som ønsker dette montert må bestille og betale direkte til leverandøren.

Aksjeselskapet vil en gang per år avregne faktisk forbruk og sende ut faktura for forbruk til den enkelte aksjonæren. Alle aksjonærer som er tilkoplet ladestolper får tilgang til både en nettside og en app hvor man kan kontrollsjekke forbruket, gjøre innstillinger på sin ladestasjon osv.

For bestilling, service eller spørsmål kontakt:

GreenTec AS
Telefon 93095075
E-post tor@gtec.no
Kontaktperson: Tor Sagafoss

6.Ovner / oppvarming
Til oppvarming av leilighetene benyttes elektrisitet eller fyring med fast brensel som ved eller koks. Olje/-parafinbrennere o.l. er ikke tillatt.

7. Innstallering av nye og endring av eksisterende ildsteder
Det er installert 8 stk nye stålpiper i eksisterende piper. Eksisterende ildsteder er tilknyttet disse per dato (01.01.2020). De øvrige pipene er stengt. Alle aksjonærer er informert om dette.

Viktig. Ved etablering av nye ildsteder, endring eller fjerning av eksisterende, **skal** aksjonæren kontakte styret. Dette er spesielt viktig i fbm eierskifte og at ny eier blir informert om dette.

Arbeidene må utføres av autorisert firma godkjent av styret.

Dette for å følge de Gjeldende Brannforskrifter, unngå brannfare og falsk trekk.

8. Husholdningsavfall
Vanlig husholdningsavfall skal legges i de containere som finnes til dette formålet. Det er egne containere til papp, papir, aviser osv. Kartonger, esker og lignende må brettes godt sammen for å utnytte plassen best mulig.
Beboere som har annen type avfall, som f,eks, glass, bygningsavfall, spesialavfall og annet avfall som ikke får plass i de fire containerne, skal vedkommende beboer selv sørge for å få fjernet. Containerne skal ikke overfylles, lokket skal kunne lukkes, og søppel utenom containerne må ikke forekomme. Se punktet om dugnader for spesiell innleie av containere.

9. Bygningsmessige endringer
Etter søknad kan styret tillate endringer av leilighetene. Slike endringer må være overensstemmende med bygningsforskriftene, og om nødvendig være godkjent av Plan- og Bygningsetaten. Endringene må ikke være til ulempe for andre leieboere.
Se ”Bestemmelser for ombygginger og oppussinger av leilighetene”.

10. Skader i oppgangene
Om det blir skader i oppgangene, på vegger, dører eller rekkverk ved innflytting eller utflytting, forplikter den ansvarlige å utbedre skadene slik at veggene, dørene eller rekkverk fremstår som likt med det opprinnelige. Det vil si at ved småskader vil man måtte male opp hele partier, og ikke bare ”klattemale”. Styret vil vurdere dette i hvert enkelt tilfelle.

11. Sikringsskap
Sikringsskap med målere til hver leilighet ligger for oppgang A i kjellergangen utenfor vaskeriet. Her er også sikringer til heiser og det meste av gårdens felles arealer.
Tilsvarende skap for oppgang B ligger i kjellergangen mellom vaskeriet og inngangen til oppgang B.

12. Systemnøkler
Det er blitt gjennomført at i tillegg til ytterdørene, sykkelboden og alle ytre kjellerdører er også indre kjellerdører og andre dører til felles bruk utstyrt med samme låsesystem. Ved supplering kan denne nøkkelen bestilles hos vaktmester.

13. Bruken av felles vaskeri
Vaskemaskin og tørkeskap er basert på bruk av myntautomat, som for tiden tar 5-kroner. Den enkelte bruker «bestiller» tid for bruk av vaskeriet ved å sette sitt navn opp på ønsket dag i dagboken, som ligger i vaskeriet, eventuelt med tilføyelser om begrensninger i tid for ønsket disponering.
Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07 om morgenen til kl. 22 om kvelden. Søndager kan vaskeriet bare benyttes fra kl. 12 til kl. 18. Vaskeriet skal ikke benyttes på helligdager.
Det forutsettes at den enkelte bruker rydder etter seg, rengjør vaskemaskinen for søl av vaskemidler, kaster søppel og slukker lys.
Når du forlater vaskeriet skal det være i en slik stand som du ønsker å finne det.

14. Dugnader
Hver vår i begynnelsen av mai innkaller styret til dugnad. Vi deler på oppgaver vi ønsker å få gojrt og har en hyggelig samling etterpå med noe å spise og drikke. Av og til blir det bestilt container til privat og gårdens avfall. Det blir da sendt ut melding i god tid om hvilket tidsrom containeren er tilgjengelig. Det er viktig at flest mulig deltar på dugnadene. Både er det viktig å få utført de oppgavene man har bestemt og dette er det eneste felles arrangementet vi har for alle beboerne. Det har vært et meget populært tiltak og vi håper det vil fortsette å være det.

15. Frysere
Etter søknad til styret kan leieboerne plassere dypfrysere i bodene i øvre kjeller. Strøm til fryserne må tas fra den enkelte leieboers eget anlegg.

16. Eventuelle klager
Klager over forhold i gården, feil eller mangler, skal sendes skriftlig til styret. Hvis man oppdager feil eller mangler på eiendommen eller dens tekniske utstyr som krever øyeblikkelig utbedring, må dette umiddelbart meldes til gårdens vaktmester eller styreformann.

Oslo, 5. mars 2020

VEDTEKTER
FOR

AS Thomas Heftyes gate 54

Sist revidert 09.04.2026

§1.
Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er AS Thomas Heftyes gate 54. Selskapets organisasjonsnummer er 924 647 922. Forretningskontoret er i Oslo.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som faller inn under aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44. Ellers gjelder deler av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, jfr. borettslags-loven § 1-4, 2. ledd.

§ 2
Formål

AS Thomas Heftyes gate 54 har til formål å eie og drive boligeiendommen g.nr. 212, b.nr. 849 i Oslo på en hensiktsmessig måte for aksjonærene.

§ 3
Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 487 000 – firehundreogåttisyvtusen – fordelt på 487 aksjer a kr 1 000 fult innbetalt og lydende på navn.

§ 4
Borett/bruksrett/overdragelse

Aksjer i selskapet kan bare eies av privatpersoner og ikke av selskaper eller institusjoner. Med unntak av aksjene som gir rett til næringslokalene, som kan eies av selskaper forutsatt at selskapet selv driver virksomheten i lokalet. Aksjer kan bare gyldig overdras med styrets godkjennelse.

Overdragelse av aksjer forutsetter at overdragerens borett/bruksrett bortfaller samtidig. Aksjeovertageren får de samme rettigheter og forpliktelser som aksjeoverdrageren hadde.

Aksjeoverdragelse forutsetter skriftlig samtykke fra styret.

Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

Overdragelse skjer ved forretningsfører som for dette kan beregne et rimelig honorar.

Aksjonæren og vedkommendes husstand har enerett til bruk av èn leilighet, og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Aksjonærer med henholdsvis 21, 24, 27, 31, 32 eller 34 aksjer har rett til å leie en leilighet s omer større enn 95 kvm. Aksjonærer med 18 aksjer eller mindre har rett til å leie en leilighe t mindre enn 95 kvm. Aksjonær som har de seks aksjene som er nummerert 122-123,368 - 371, har rett til å leie det butikklokalet som ligger nærmest Thomas Heftyes gate. 52.

Aksjonærer som har de seks aksjene som er nummerert 124 — 125, 372 - 375, har rett til å leie tilstøtende butikklokalet i gården. Forretningslokalene i Thomas Heftyes gt. 54 skal ikke kunne benyttes som utsalgssted for mat- eller drikkevarer av noe slag. Enhver form for virksomhet skal uansett avsluttes senest kl. 21.00. På helligdager skal lokalene holdes stengt.

I forhold til selskapet kan bare den eller de som bor eller skal bo i boligen bli sameiere i aksjene på annen måte enn ved arv.

§ 5
Overlating av borett/bruksrett til andre

Aksjonærer som ikke selv bor i boligen, kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjennelse på forhånd.

Med styrets godkjennelse kan bruken av boligen overlates andre for en periode opp til 3 år, Dersom aksjonæren selv, eller en person som nevnt i borettslagslovens paragraf 5-6, har bodd i boligen i mist ett av de to siste årene.
Sistnevnte krav gjelder ikke næringslokalene.

Søknad om godkjenning skal skje skriftlig.

Bruksoverlating reduserer ikke aksjonærens plikter til selskapet. Aksjonæren skal holde styret kjent med hvor han/hun til enhver tid befinner seg, så lenge bruken av boligen hans/hennes er overlatt til andre.

§ 6
Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjennelse er innhentet.

Montering av parabolantenner og andre utvendige installasjoner er ikke tillatt.

Aksjonærer kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til andre formål enn til boligformål.

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

Aksjonærene skal holde boligene sine i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonærene. Dette inkluderer vedlikehold og utskifting av vinduer og alle innvendige dører fra leilighet til fellesarealer og balkonger. De må foreta de utbedringer og utskiftinger av rørledninger og elektriske ledninger i boligen som er nødvendige eller ønskelige. Det samme gjelder utbedring eller utskifting av toalett, baderomsinnredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

Det er montert nye stålpiper i eksisterende murpiper.

Selskapet vil ikke tillate at aksjonærene monterer nye ildsteder i leilighetene. Pipene har allerede stor belastning. Ved økning av nye ildsteder vil det medføre stor fare for dårlig trekk i de eksisterende ildstedene.

Det vil kun bli tillatt å skifte ut og reparere eksisterende ildsteder. Styret skal orienteres før utskiftningen starter.

Brannbalkonger er en del av fellesareal, og skal til enhver tid være tilgjengelig som rømning sveier uten hindringer for leilighetene.

§ 7
Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Styret skal til enhver tid ha adgang til boligene for utføring av denne type arbeider, ettersyn og reparasjon eller utskifting.

Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke opp-fyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 8
Dekning av fellesutgifter

Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom eierne av aksje nr 1 – 487 etter følgende brøk:

- Aksjeenhetsnummer 1 - 5277
- Aksjeenhetsnummer 2 - 4876
- Aksjeenhetsnummer 3 - 4126
- Aksjeenhetsnummer 4 - 5414
- Aksjeenhetsnummer 5 -6236

- Aksjeenhetsnummer 6 -4488
- Aksjeenhetsnummer 7 - 5996
- Aksjeenhetsnummer 8 -4249
- Aksjeenhetsnummer 9 - 4729
- Aksjeenhetsnummer 10 - 5487
- Aksjeenhetsnummer 11 - 5174
- Aksjeenhetsnummer 12 -6150
- Aksjeenhetsnummer 13 -6078
- Aksjeenhetsnummer 14 - 4580
- Aksjeenhetsnummer 15 - 5838
- Aksjeenhetsnummer 16 - 3839
- Aksjeenhetsnummer 17 - 6313
- Aksjeenhetsnummer 18 - 5431
- Aksjeenhetsnummer 19 -4268
- Aksjeenhetsnummer 20 -7415
- Aksjeenhetsnummer 21 - 7664
- Aksjeenhetsnummer 22 - 7071

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering

Grunnkostnader for felles internettabonnement fordels likt pr. boenhet. Eventuelle tilleggstje nester (høyere hastighet, ekstra linjer, tv- dekoder) faktureres direkte til den enkelte andelseier etter avtale med leverandør.

§9
Bortfall av leieretten

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Pålegg om salg skal være skriftlig og inneholde opplysninger om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 mndr. fra pålegget er mottatt.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av sel-skapets eiendom, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder dersom aksjonærens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

§ 10.
Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkalling skjer med minst 14 dagers varsel.

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

a. Fastsette resultatregnskap og balanse.
b. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, og treffe bestemmelse om utdeling av utbytte.
c. Meddele styret ansvarsfrihet,
d. Foreta valg av styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem.
e. Foreta valg av revisor og å fastsette godtgjørelsen.
f. Behandle og avgjøre de saker som ellers er nevnt i innkallelsen, eller som etter lov eller vedtekt hører under generalforsamlingen.

   En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftlig til styret innen 15. februar.

§ 11
Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 12
Generalforsamlingens vedtak

På generalforsamlingen har de aksjer som tilhører det enkelte leieforhold en stemme. Aksjonær kan møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Generalforsamlingen velger møteleder.

Er ikke annet bestemt i aksjeloven eller i selskapets vedtekter, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av to personer som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Kopi av protokollen sendes aksjonærene.

§ 13.
Styret

Selskapets styre består av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av generalforsamlingen. Den velger også styreleder.

Styrets medlemmer og varamedlemmer må alle være aksjonærer i selskapet og brukere av selskapets boliger.

Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1 — ett — år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem.

Styret ansetter forretningsfører (daglig leder), som fortrinnsvis bør være praktiserende advokat. Generalforsamlingen fastsetter forretningsførerens honorar etter innstilling fra styret. Merverdiavgift kommer i tillegg.

Ved aksjeoverdragelser med tilknyttet bruksrett, pantenotifikasjoner og andre typer registreringer i selskapets bøker skal det betales gebyrer til forretningsføreren. Av gebyrene svares merverdiavgift.

§ 14
Endring av vedtekter

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 15
Parkeringsplasser

Selskapet disponerer 19 parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplassene er fordelt etter loddtrekning 18.09.2005, og hver parkeringsplass følger den respektive leilighet. Parkeringsplassen kan leies ut, men leietaker har ikke anledning til å fremleie parkeringsplassen.

Kostnad for lading av bil, avregnes halvårlig, etter forbruk pr. lader og faktureres hver enkelt e ier.

.

§ 16
Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtektene, gjelder aksjeloven og de deler av borettslagsloven som også omfatter boligaksjeselskaper.

Vedtatt endret på generalforsamling 27. mars 2008 og 24.03.2009. Revidert 09.04.2026.

Biloppstillingsplasser for Thomas Heftyes gate 54

Fordelingen er resultat av åpen trekning foretatt 18. september 2005

10
54B H0302
11
54A H0301
12
54A H0601
13
54B H0202
14
54B H0401
15
54B H0501
16
54B H0201
17
54B H0402

9	8	7	6
54A H0401	54A H0202	54A H0201	54A H0302

5	4	3	2	1
54A H0402	54B H0502	54A H0501	54A H0502	54B H0301

18	19
54B H0601	54A H0602

Oppdatert mars 2020

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 17.12.2025

Deres referanse: Saksnr. 2025/12610
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 25-27
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

B-0_REDEGJØRELSE FOR ENDRINGER OG DISPENSASJONSFORHOLD

NABOVARSEL

I OG MED AT NABOVARSEL SENDES FØR JUL GIS DET FRISTFORLENGELSE FOR EVT. INNSENDELSE AV BEMERKNINGER FRA 31.12.2025 TIL MANDAG 12.01.2026.

Nabovarselet gjelder mindre fasademessige endringer, endringer på tak, etablering av gasstank og endring av antall sykkelparkeringsplasser for boligene som for tiden er under oppføring på eiendommene i Erling Skjalgssons gate 25-27. Siste igangsettingstillatelse for bygningsmessige arbeider ble innvilget 21.10.2025.

Det søkes om følgende dispensasjoner etter pbl. § 19-2:

Reguleringsplan S-2951 om spesialområde bevaring:
Det søkes om dispensasjon for plassering av gasstank under bakken, samt mindre justeringer av murer innenfor bevaringsreguleringen på Schafteløkken. Byantikvaren har ingen merknader til forslaget. Tiltakene er markert på situasjonsplan, vedlegg D-2.

Kommuneplanens høydebestemmelse § 11.1 nr. 2 om høyder.
Det søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsene i kommuneplanen for etablering av solceller, samt takoppbygg for bedre organisering og skjuling av ventilasjon på taket av bygningen i Erling Skjalgssons gate 25. Ved å legge ventilasjon på taket blir det mindre ventilasjonstiltak i fasadene. Ventilasjonen er samlet og konsentrert omkring toppen av heisene for å gi et helhetlig preg på taklandskapet. Det vil på enkelte deler av taket rundt toppen av heisene være en varierende kotehøyde med maksimum på kote 50,4 som er 0,9m høyere enn tidligere godkjente heisoppbygg. Gesimsen på den generelle takflaten og parapeten endres ikke. Det ble 10.12.2025 avholdt møte med Byantikvaren hvor fasadetegninger og situasjonsplan ble gjennomgått. Byantikvaren har ikke merknader til forslaget. Tiltakene er markert på situasjonsplan, vedlegg D-2 og fasadetegninger, vedlegg E-2-5.

Kommuneplanens parkeringsbestemmelse § 6.7 om sykkelparkering.
Det søkes om dispensasjon fra krav om sykkelparkeringsplasser i parkeringsnorm for Oslo 2022. I rammetillatelsen er det godkjent totalt 128 plasser. Dette er svært mye i forhold til behovet for 20 leiligheter, og det søkes derfor om dispensasjon for begrensning av antallet ordinære sykler til 44 plasser og 20 plasser for større sykler. Det totale antallet vil da være 64 plasser.

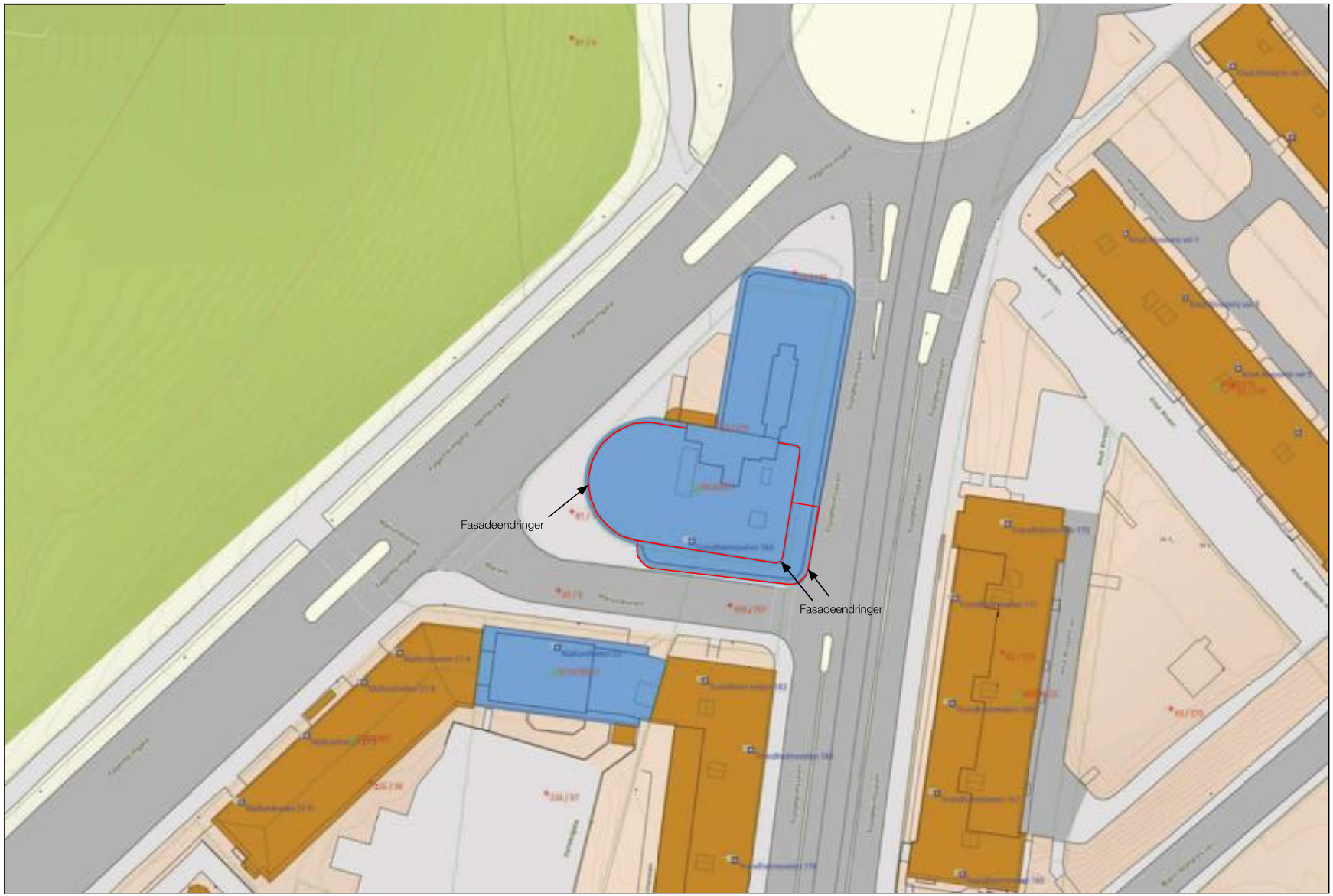
Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS,
tlf. 91 84 88 93 / vidar@element.no

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



Vidar Knutsen / Partner

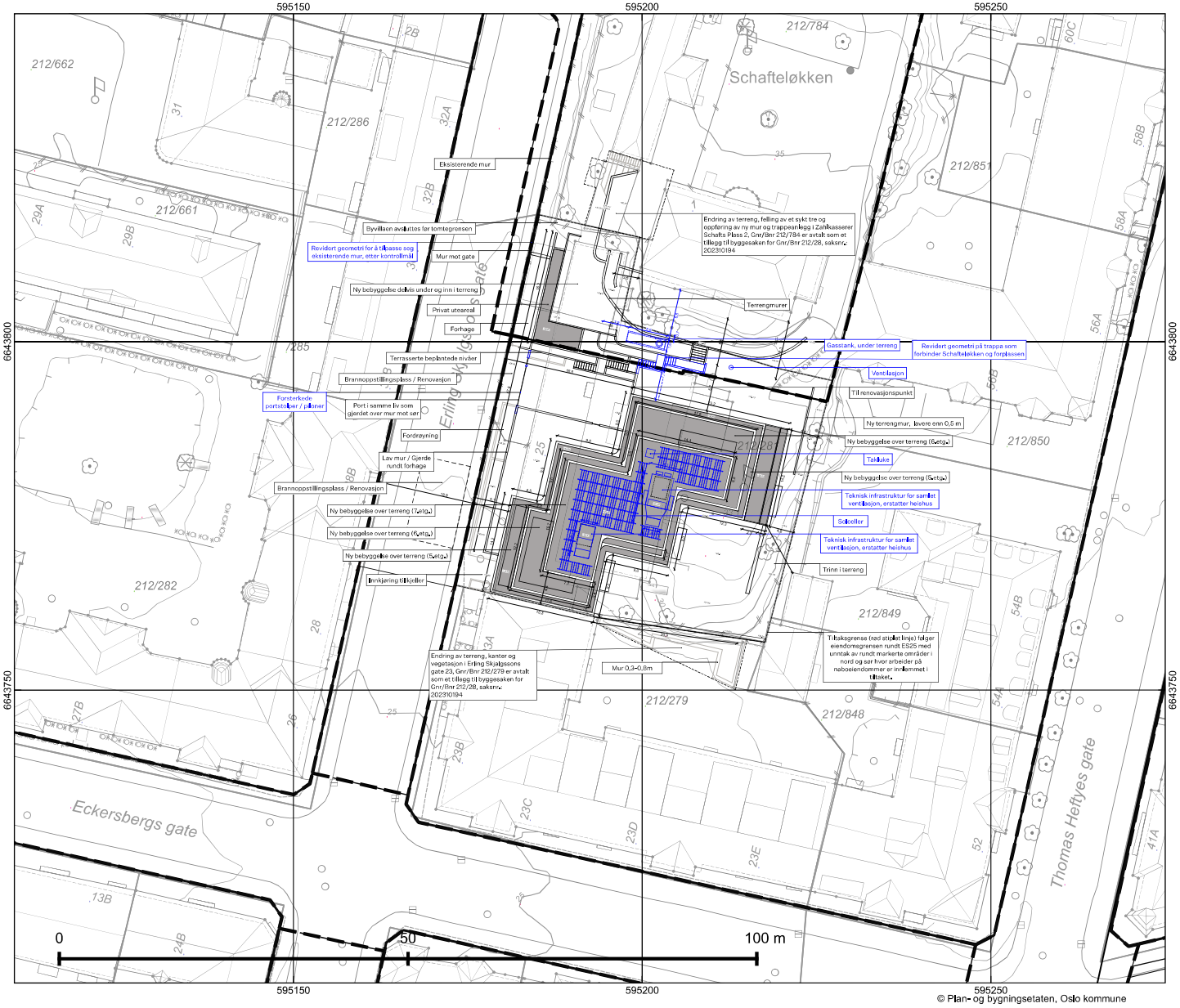
Oslo, 17.12.2025



Senterposisjon: 264130.6, 6651431.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.12.2025

1:500 0 5 10 15 20m

Kartverket



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 25

Gnr/Bnr: 212/281

PlottID/Best.nr: 312850/ 86472103

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

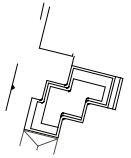
Beskrivelse: ES25 - Nytt tiltak

NR: D2
Dato: 08.06.2023
Revidert dato: 16.12.2025

ELEMENT Arkitekter AS



ELEMENT Arkitekter AS

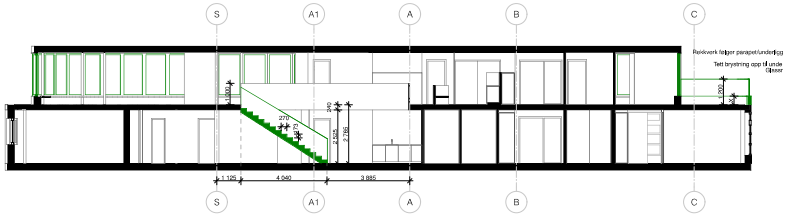


PROSJEKT:	ENFILADEN
FASE:	Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.:	1855
ADRESSE:	Kirkeveien gate 60 • 0367 Oslo • 1 by 200

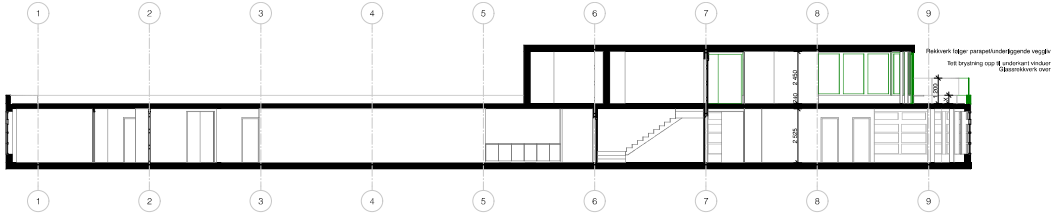
REV.	DATO	BESKRIVELSEN AV ENDRINGEN	TEGN.	KONTR.
A	09/04/2020	Nabosamråd	MHM	HN
B	31/08/2020	Søknad rammetillatelse	MHM	HN
C	14/04/2021	Tilleggsdokumentasjon	MHM	HN
D	29/04/2021	Søknad om endring	MHM	HN
E	31/10/2021	Endring av fasadeutforming	BLH	HN
F	11/04/2022	Nabosamråd, søknad om rammetillatelse	MHM	HN

BH	Bodin Prosjekt i Oslo AS
ARK	ELEMENT Arkitekter AS
RIB	ELEMENT Arkitekter AS
LARK	Bo Bjåka
RIE	Multiconsult AS
RIV	Multiconsult Norge AS
RIBR	Feiro Rådgivning AS
RIGR	Ivi Rigg
RIBFY	Sterkeng Prosjekt AS
RIE	Lyfka Consult
RIEn	Norconsult AS

TEGNING:	Fasade Vest
MÅLESTokk:	1:100 / A1
0 1 2 5m	
TEGN.NR.:	A-[illegible]
REV. NR.:	1855-[illegible]
REVISJON:	F
DATO:	11.04.2022
TEGNINGSNR.:	E2



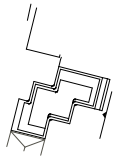
Snitt A



Snitt B

Dato:	1:200	Fase:	Prosjekt:	Tiltakshaver:
5. desember 2025	Snitt A, Snitt B	Skisseprosjekt	Trondheimsveien 184	Agens AS





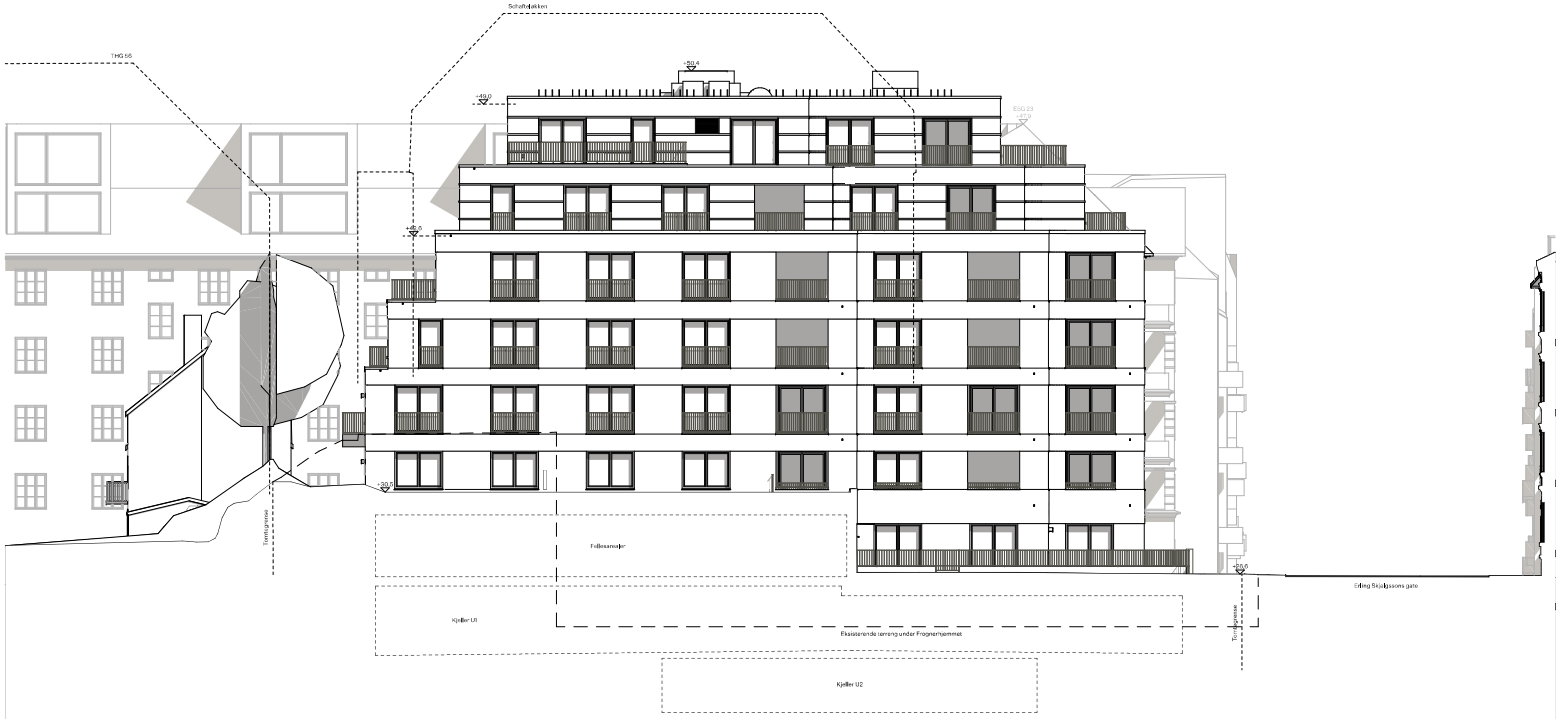
PROSJEKT: ENFILADEN

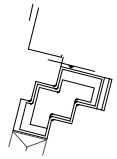
REV	DATO	BESKRIVELSE/KLARERING	TEGN	KONTR
A	05/04/2021	Rammesøknad	BRM	VAL
B	31/05/2021	Rammesøknad	BRM	VAL
C	14/06/2021	Tilpasning balkonger/fasade	BRM	VAL
D	28/06/2021	Justeringer/avklaring	BRM	VAL
E	31/08/2021	Avklaringer/tilpasninger byggesøknad	BLH	VAL
F	15/09/2021	Rammesøknad, justeringer/avklaring	BRM	VAL

BH	Bodø Prosjekt 1 AS c/o Hauso
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Siv Ballo
RIB	Multiconsult AS
RIE	NTK Ingeniørkontor AS
RIBR	Feiro Rådgivning AS
RIVA	VA Rådg.
RIBRA	Sterkeby Prosjekt AS
RIE	Lofoten Kulde
RIBy	Norconsult AS

TEGNING: Fasade Øst

MÅLESTOKK	1:100 / A3
0 1 2 5m	
FILNAVN	ENFILADEN_E3_Fasade Øst
DATO SIGNERT	29/09/2021
REVIDERT	F
DATO	11/11/2021
TEGNINGSNR.	E3





PROSJEKT:	ENFILADEN
FASE:	Detaljprosjekt
PROSJEKT Nr.	1855
ADRESSE:	Erling Skjalgssons gate 30 • 0267 Oslo • 210/302

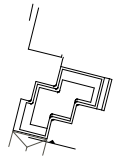
REV.	DATO	BESKRIVELSE/KOMMENTAR	TEGN.	KONTR.
A	05/04/2019	Nabosamråd	BRM	HN
B	31/05/2019	Rammesøknad	BRM	HN
C	14/06/2019	Tilleggsdokumentasjon	BRM	HN
D	26/06/2019	Justert plassering	BRM	HN
E	21/11/2019	Korrigeringer til rammesøknad	BRM	HN
F	11/12/2019	Nabosamråd, justert plassering	BRM	HN

BH	Bedre Prosjekt / Oslo Hus as
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Sol Ballet
RIB	Multiconsult AS
RIE	Multiconsult AS
RIBR	Petter Rådgivning AS
RIVE	Ivi Rådgivning
RIBYG	Sterkere og Prosjekt AS
RIB	Lindbæk Gruppen
RIBy	Norconsult AS

TEGNING	Fasade Nord
MÅLESTOKK	1:100 / A3
0 1 2 5m	
TEGN. nr.	1855-ARK-E4
REV. nr./rev.	1855 / 04
REVIDERT	F
DATO	11/12/2019
TEGNINGSNR.	E4



ELEMENT Arkitekter AS



PROSJEKT: ENFILADEN

SEK	DATO	SEKSJONSTYPE/BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	05/04/2021	Rammesøknad	MHM	HN
B	31/05/2021	Rammesøknad	MHM	HN
C	14/06/2021	Tilbygg/utskiftet fasade	MHM	HN
D	28/06/2021	Sokkel og underbygg	MHM	HN
E	31/08/2021	Kontrollsjekk av tilbygg/sokkel	BLH	HN
F	15/09/2021	Rammesøknad, sokkel og underbygg	MHM	HN

BH	Bedre Prosjekt / Cubo Hauser
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Bo Bjåke
RIB	Multiconsult AS
RIE	NTK Ingeniørkontor AS
RIBR	Feiro Rådgivning AS
RIVA	VA Rigg
RIMU	Sterkeby Prosjekt AS
RIE	Lyfteq Group
RIBy	Norconsult AS

TEGNING: Fasade Sør

MÅLESTokk: 1:100 / A3

0 1 2 5m

TEGN: MHM KONTR: HN

REVISJON: F

DATO: 15/09/2021

TEGNINGSNR.: E5

17.12.2025 14:28:39 AR713143080

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Erling Skjalgssons gate 25, 0267 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
212	281	0	0
Eier:	Frogner Utvikling As		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

I OG MED AT NABOVARSEL SENDES FØR JUL GIS DET FRISTFORLENGELSE FOR INNSENDELSE AV EVENTUELLE MERKNADER FRA 31.12.2025 TIL MANDAG 12.01.2025 - Nabovarselet gjelder mindre fasademessige endringer, endringer på tak, etablering av gasstank og endring av antall sykkelparkeringsplasser for boligene som for tiden er under oppføring på eiendommene i Erling Skjalgssons gate 25-27. For redegjørelse endringer og dispensasjonsforhold, se vedlegg B-0.

17.12.2025 14:28:39 AR713143080

17.12.2025 14:28:39 AR713143080

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

1)Søknad om dispensasjon fra spesialområde bevaring i reguleringsplan S-2951, 2)Søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsen §11.1 pkt. 2 i Kommuneplan for Oslo, 3)Søknad om dispensasjon fra parkeringsbestemmelse §6.7 i Kommuneplan for Oslo.

Begrunnelse:

1) Spesialområde bevaring, 2) Høydebestemmelsen i Kommuneplan for Oslo, 3) Parkeringsbestemmelse i Kommuneplan for Oslo.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan for Oslo 2015-2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	ELEMENT ARKITEKTER AS
E-post:	vidar@element.no
Telefon:	91848893

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ELEMENT ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	981319656
E-post:	vidar@element.no
Postadresse:	Maridalsveien 3 N, 0178 Oslo

17.12.2025 14:28:39 AR713143080

Nabovarselet er signert av

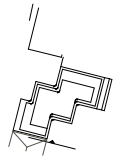
VIDAR KNUTSEN på vegne av ELEMENT ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

D2 Situasjonskart - Nytt tiltak_Endringer markert.pdf
E4 Fasade Nord.pdf
E3 Fasade Øst.pdf
E5 Fasade Sør.pdf
E2 Fasade Vest.pdf
B0_Redegjørelse for endringer og dispensasjonsforhold.pdf





PROSJEKT: ENFILADEN

FASE: Detaljprosjekt

PROSJEKTNR.: 1855

ADRESSE: Erling Skjalgssons gate 30 • 0267 Oslo • 210/302

REV.	DATO	BESKRIVELSEN/ENDRINGEN	TEGN.	KONTR.
A	09/04/2021	Nabosamråd	MHK	HN
B	31/05/2021	Rammesøknad	MHK	HN
C	14/06/2021	Tilpasninger basert	MHK	HN
D	29/06/2021	Søknad om endring	MHK	HN
E	25/11/2021	Revisjon fasader og endring materialitet	BLH	HN
F	15/04/2022	Nabosamråd, søknad om rammetillatelse	MHK	HN

BH	Bodin Prosjekt v/ Odd Hauso
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Bo Ballke
RIB	Veldevarm AS
LARK	TYIN landskapsarkitekter AS
RIBR	Fabeo Rådgivning AS
RIVE	Ivi Riggs
RIBR	Elenberg Fraas AS
RIB	Lindfjeld AS
RIBy	Norconsult AS

TEGNING: Fasade Sør

MÅLESTOKK: 1:100 / A1

0 1 2 5m

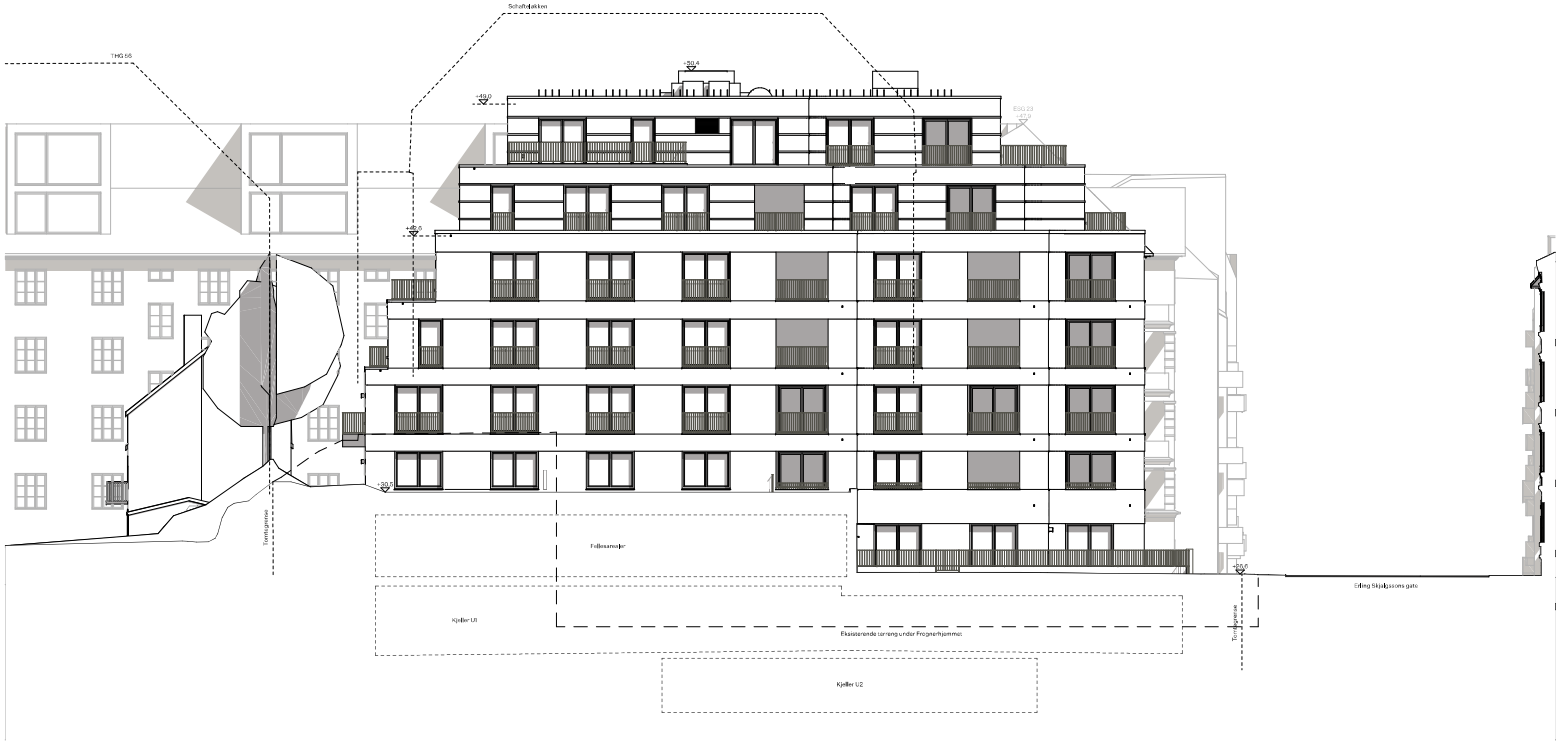
FARGER: EVERLASTING™ EVERLASTING™

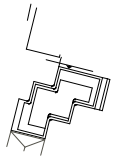
TEGN./KONTR.: DMH / HN

REVIDERT: -

DATO: 11/11/2021

TEGNINGSNR.: E5





PROSJEKT:	ENFILADEN
FASE:	Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.:	1855
ADRESSE:	Edling Skjalgssons gate 30 • 0267 Oslo • 210/302

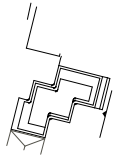
REV.	DATO	BESKRIVELSEN OVER DEN	TEGN.	KONTR.
A	09/04/2019	Nabosamråd	BRM	VN
B	11/04/2019	Nabosamråd	BRM	VN
C	15/04/2019	Tilbygg/påbygg hoppe	BRM	VN
D	29/04/2019	Søknad om endring	BRM	VN
E	31/10/2019	Kompletteringer i endring søknad	BRM	VN
F	15/04/2020	Nabosamråd, søknad om endring	BRM	VN

BH	Bodin Prosjekt / Oslo Fasade
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Bo Ballke
RIB	Multiconsult AS
RIE	YVR Ingeniørtjenester AS
RIBR	Petter Rådgivende AS
RIVA	VA Rådgiv
RIBRA	Brekke og Strand AS
RIE	Lindbak Gruppe
RIEly	Norconsult AS

TEGNING:	Fasade Nord
MÅLESTOKK:	1:100 / A3
0 1 2 5m	
N-SNITA:	2019-12-02_ENFILADEN
DES. VISTA:	2019-12-19
REVISJON:	F
DATO:	17/12/2019
TEGNINGSNR.:	E4



ELEMENT Arkitekter AS



PROSJEKT: ENFILADEN

FASE: Detaljprosjekt

PROSJEKTNR.: 1855

ADRESSE: Kirkeveien gate 60 • 0367 Oslo • 210 000

REV.	DATO	BESKRIVELSEN/ENDRINGER	TEGN.	KONTR.
A	09/04/2019	Nabovarsel	BRM	VIL
B	31/05/2019	Rammesøknad	BRM	VIL
C	14/06/2019	Tilleggsdokumentasjon	BRM	VIL
D	26/06/2019	Søknad om endring	BRM	VIL
E	31/10/2019	Rampe/trapp/fall i inngangsparti	BRM	VIL
F	15/04/2020	Nabovarsel, søknad om rammetillatelse	BRM	VIL

BH	Bodin Prosjekt i Oslo AS
ARK	ELEMENT Arkitekter AS
RIB	ELEMENT Arkitekter AS
LARK	Bo Bjåka
RIE	Miljøkonsult AS
RIV	NTK Ingeniørtjenester AS
RIBR	Feiro Rådgivning AS
RIGR	Ivi Rigg
RIAK	Elenkrog Prosjekt AS
RIE	Lyskilde Elektro
RIBy	Norconsult AS

TEGNING: Fasade Øst

MÅLESTOKK: 1:100 / A3

0 1 2 5m

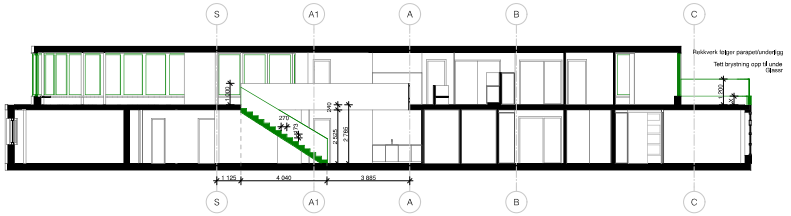
TEGNR.: E3

REVISJON: F

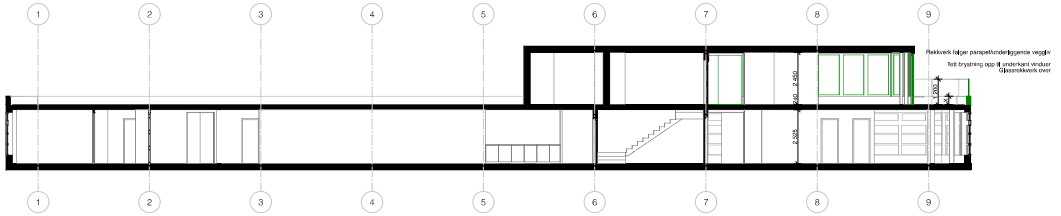
DATO: 31/10/2019

TEGNFORMAT:

E3



Snitt A

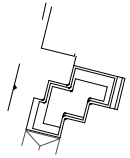


Snitt B

Dato:	1:200	Fase:	Prosjekt:	Tiltakshaver:
5. desember 2025	Snitt A, Snitt B	Skisseprosjekt	Trondheimsveien 184	Agens AS



ELEMENT Arkitekter AS

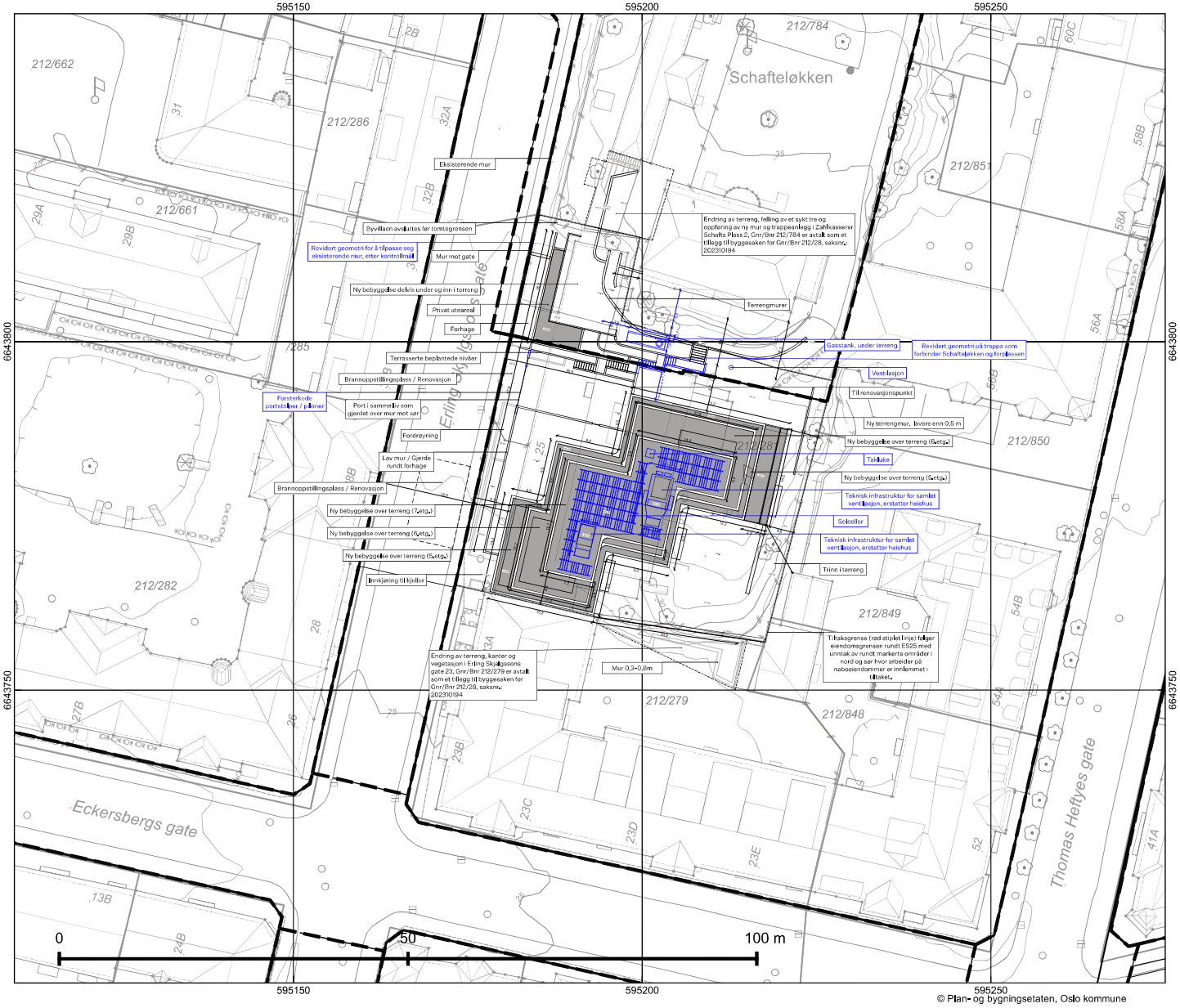


PROSJEKT:	ENFILADEN
FASE:	Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.:	1855
ADRESSE:	Kirkeg. 30 og Bakkeveien gate 60 • 0367 Oslo • 1/30/32

REV.	DATO	BESKRIVELSEN AV ENDRINGEN	TEGN.	KONTR.
A	09/04/2020	Rammesøknad	BRAE	VIL
B	31/08/2020	Rammesøknad	BRAE	VIL
C	14/04/2021	Tilbygg/balkonger fjernet	BRAE	VIL
D	29/04/2021	Søknad om endring	BRAE	VIL
E	31/10/2021	Kortere balkong/ny inndeling leilighet	BRAE	VIL
F	11/04/2022	Rammesøknad, søknad om endring	BRAE	VIL

BH	Bodin Prosjekt i Oslo Vest
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LAND	Bo Bjåka
RIB	Multiconsult AS
RIE	Multiconsult AS
RIBR	Feiring Rådgivning AS
RIVE	Ivi Rådgiv
RIBE	Elenkrog Prosjekt AS
RIB	Lindbæ Gruppe
RIBy	Norconsult AS

TEGNING:	Fasade Vest
MÅLESTOKK:	1:100 / A1
0 1 2 3 4 5 m	
TEGNR.:	01/01_1:100_A1/01/01/E2
DATO VISTRI:	2022 / 01
REVISJON:	F
DATO:	11/04/2022
TEGNINGSNR.:	E2



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 25

Gnr/Bnr: 212/281

PlottID/Best.nr: 312850/ 86472103

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

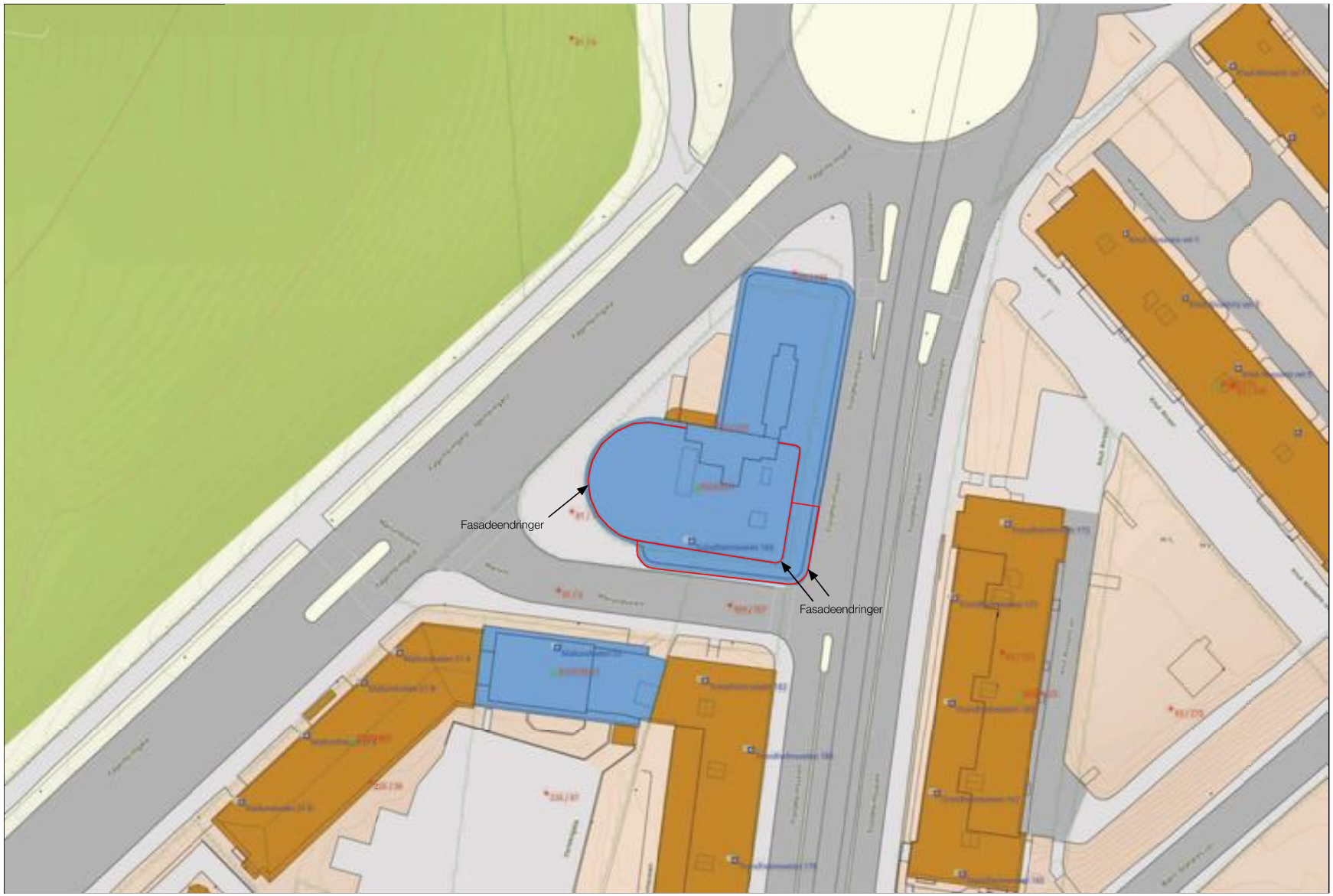
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse: ES25 - Nytt tiltak

NR: D2
Dato: 08.06.2023
Revidert dato: 16.12.2025

ELEMENT Arkitekter AS



Senterposisjon: 264130.6, 6651431.7
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.12.2025

1:500 0 5 10 15 20m

Kartverket

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 17.12.2025

Deres referanse: Saksnr. 2025/12610
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 25-27
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

B-0_REDEGJØRELSE FOR ENDRINGER OG DISPENSASJONSFORHOLD

NABOVARSEL

I OG MED AT NABOVARSEL SENDES FØR JUL GIS DET FRISTFORLENGELSE FOR EVT. INNSENDELSE AV BEMERKNINGER FRA 31.12.2025 TIL MANDAG 12.01.2026.

Nabovarselet gjelder mindre fasademessige endringer, endringer på tak, etablering av gasstank og endring av antall sykkelparkeringsplasser for boligene som for tiden er under oppføring på eiendommene i Erling Skjalgssons gate 25-27. Siste igangsettingstillatelse for bygningsmessige arbeider ble innvilget 21.10.2025.

Det søkes om følgende dispensasjoner etter pbl. § 19-2:

Reguleringsplan S-2951 om spesialområde bevaring:
Det søkes om dispensasjon for plassering av gasstank under bakken, samt mindre justeringer av murer innenfor bevaringsreguleringen på Schafteløkken. Byantikvaren har ingen merknader til forslaget. Tiltakene er markert på situasjonsplan, vedlegg D-2.

Kommuneplanens høydebestemmelse § 11.1 nr. 2 om høyder.
Det søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsene i kommuneplanen for etablering av solceller, samt takoppbygg for bedre organisering og skjuling av ventilasjon på taket av bygningen i Erling Skjalgssons gate 25. Ved å legge ventilasjon på taket blir det mindre ventilasjonstiltak i fasadene. Ventilasjonen er samlet og konsentrert omkring toppen av heisene for å gi et helhetlig preg på taklandskapet. Det vil på enkelte deler av taket rundt toppen av heisene være en varierende kotehøyde med maksimum på kote 50,4 som er 0,9m høyere enn tidligere godkjente heisoppbygg. Gesimsen på den generelle takflaten og parapeten endres ikke. Det ble 10.12.2025 avholdt møte med Byantikvaren hvor fasadetegninger og situasjonsplan ble gjennomgått. Byantikvaren har ikke merknader til forslaget. Tiltakene er markert på situasjonsplan, vedlegg D-2 og fasadetegninger, vedlegg E-2-5.

Kommuneplanens parkeringsbestemmelse § 6.7 om sykkelparkering.
Det søkes om dispensasjon fra krav om sykkelparkeringsplasser i parkeringsnorm for Oslo 2022. I rammetillatelsen er det godkjent totalt 128 plasser. Dette er svært mye i forhold til behovet for 20 leiligheter, og det søkes derfor om dispensasjon for begrensning av antallet ordinære sykler til 44 plasser og 20 plasser for større sykler. Det totale antallet vil da være 64 plasser.

Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS,
tlf. 91 84 88 93 / vidar@element.no

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



Vidar Knutsen / Partner

Oslo, 17.12.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

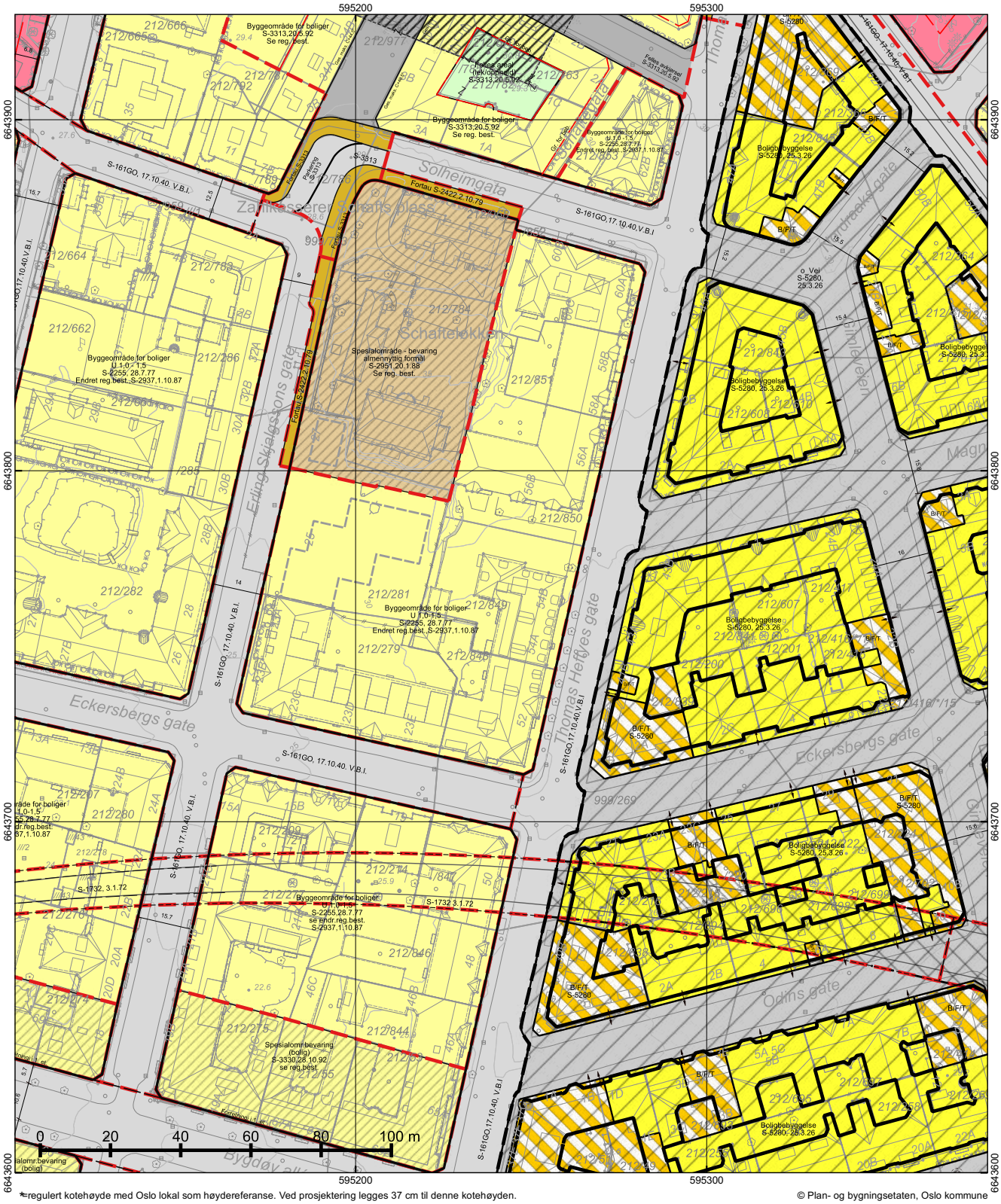
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

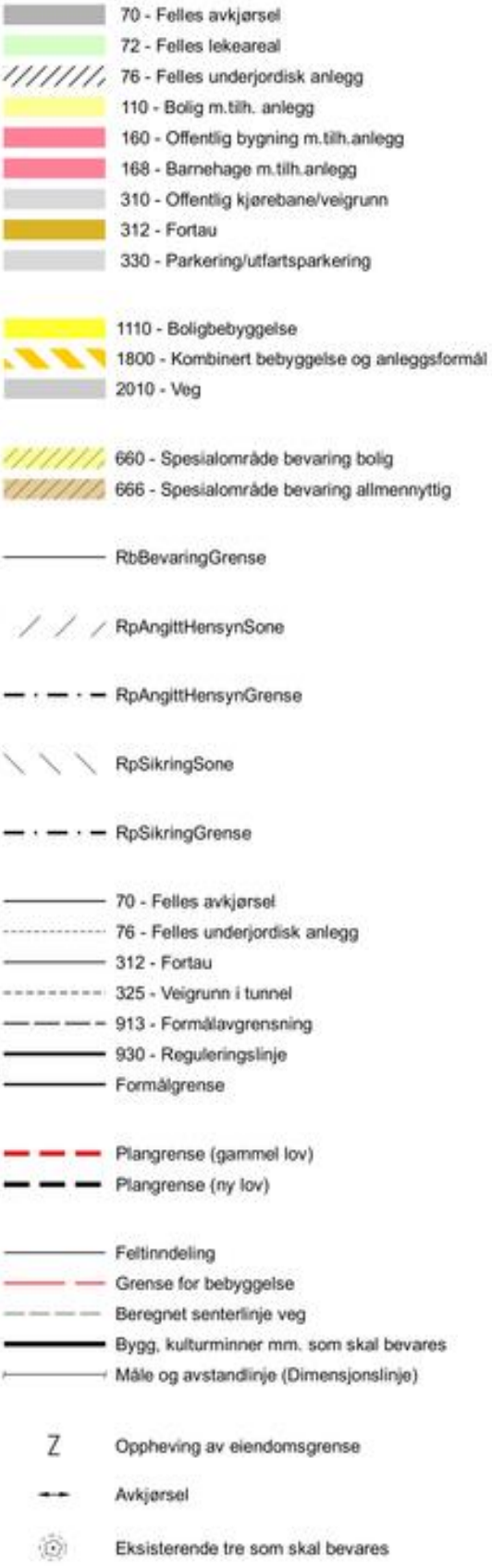
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

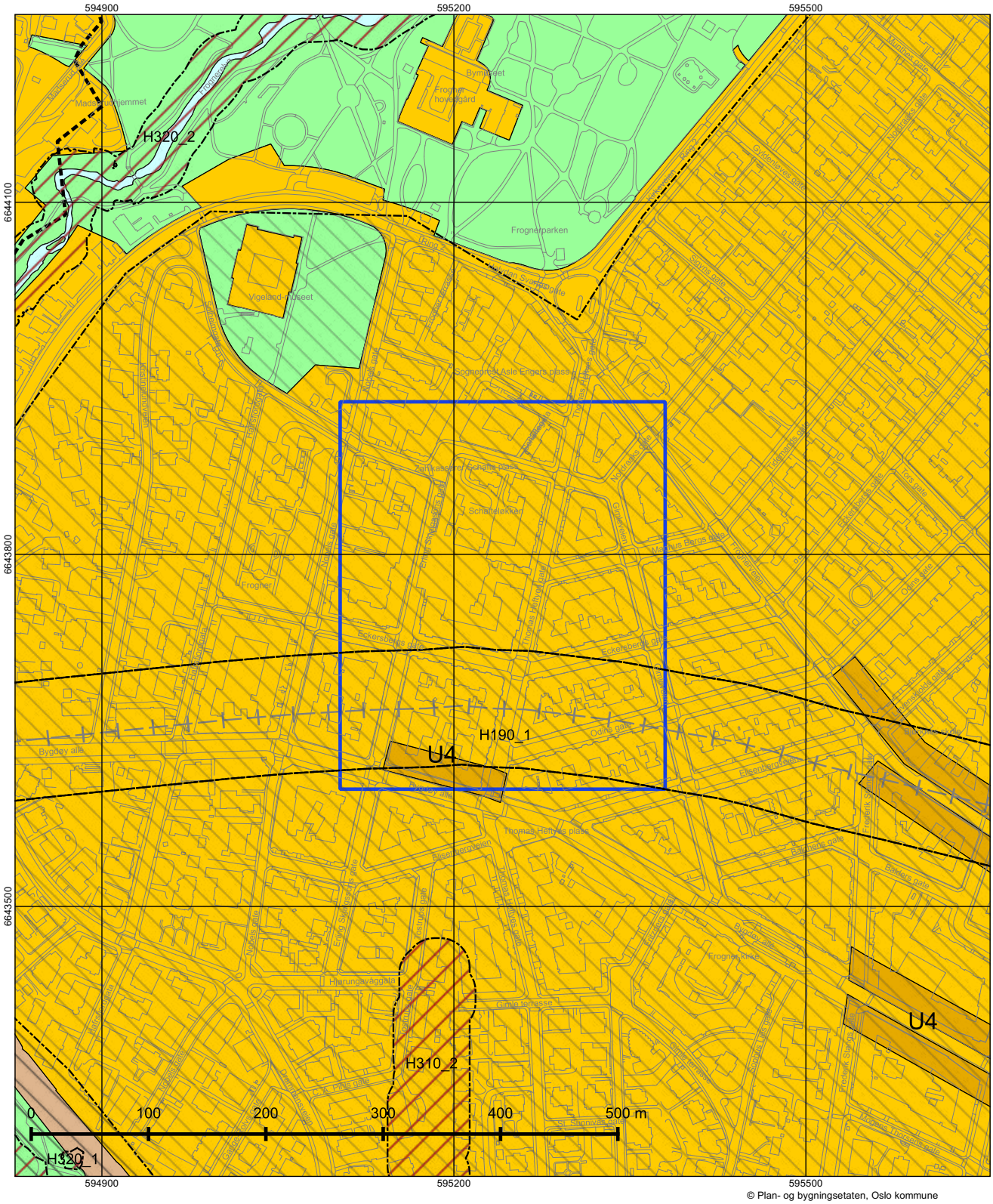
PlottID/Best.nr: 159208/ 86534619
Deres ref.:
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/849

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




594900
595200
595500
6644100
6643800
6643500
H320_2
H190_1
U4
H310_2
H320_1
0
100
200
300
400
500 m
Frognerparken
Vigeland-museet
Frogner hovedgård
Bymuseet
Frogner kirke
Schandlakken
Thomas Heftyes plass
Sophie Elkans plass
Asle Engers plass
Frogner
Bygdøy allé
Eckersberg gate
Odins gate
Nobels gate
Gimle terrasse
Hjeronymusgården
Gimle gård
St. Svithuns gate
Ruseløkkveien
Ruseløkkbakken
Ruseløkkbakken
Ruseløkkbakken

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534619
Deres ref: 2186

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 849.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 849.

GNR. 212 BNR. 849

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1923.

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

1323 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

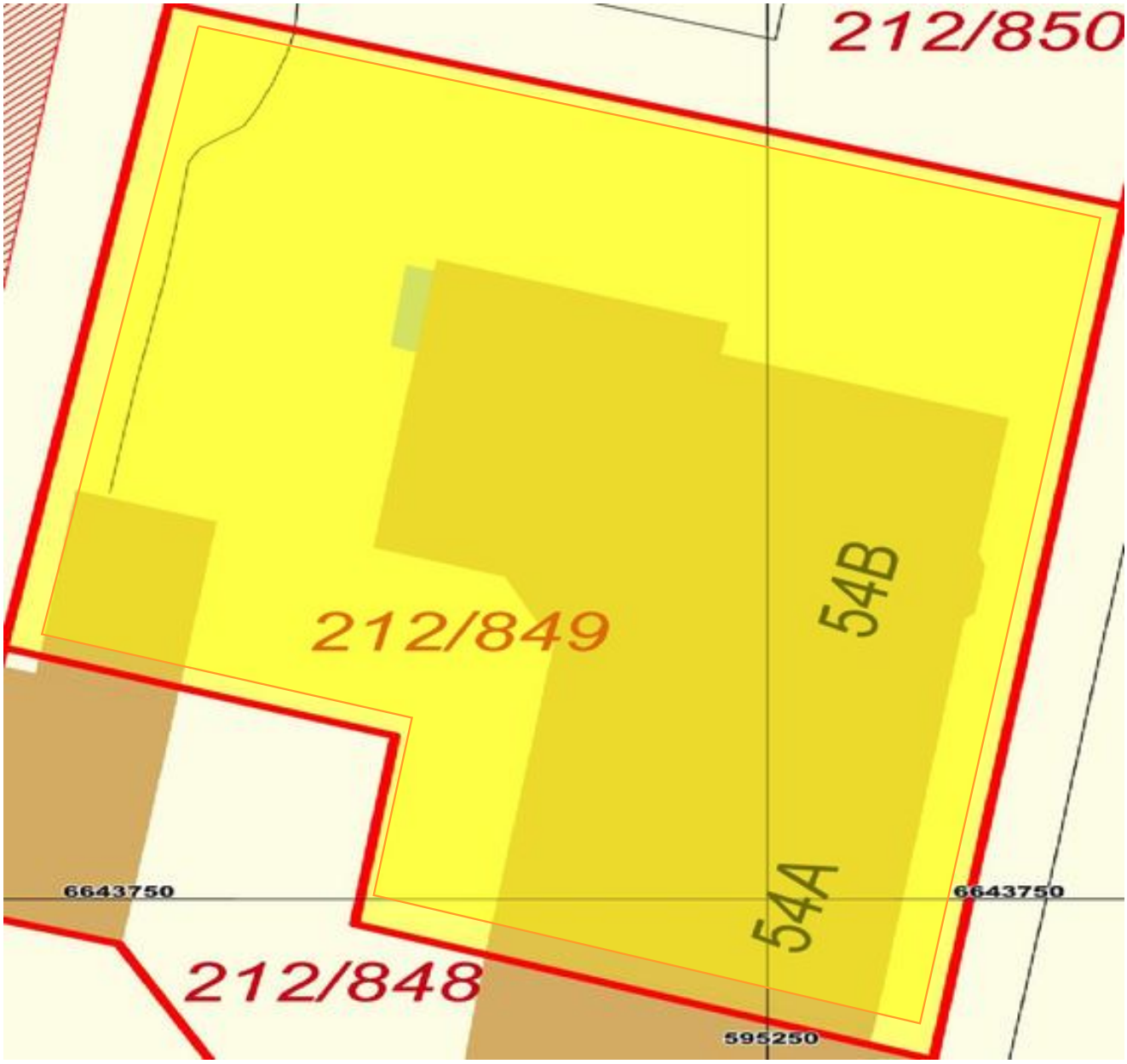
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Anmelden 00 1054/1922 V.
5 Tegninger

964/1922 126/1923

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. 54 Thr. Hellyes Gate

Indlevert 17 oktober 1922 Attesteret 30/10-31

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

Kristiania den 20/10 22.

J. Pettersen

1054/22

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 1794/1922 KRISTIANIA

Kartforretningen kan ikke enn så aan linjeført Den omr. Magnus Brygges gate betegnede gatelinjen i ikke regulert gate. Den samsvarer med grundeiers egenmektige bygningslinje i 20 m bredden av. skand. Se forøvrig sig til § 54.7 omr. vanlig

Kristiania 21/10 22

Stadsarkitekten

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 1182/1922

J.nr. 210/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

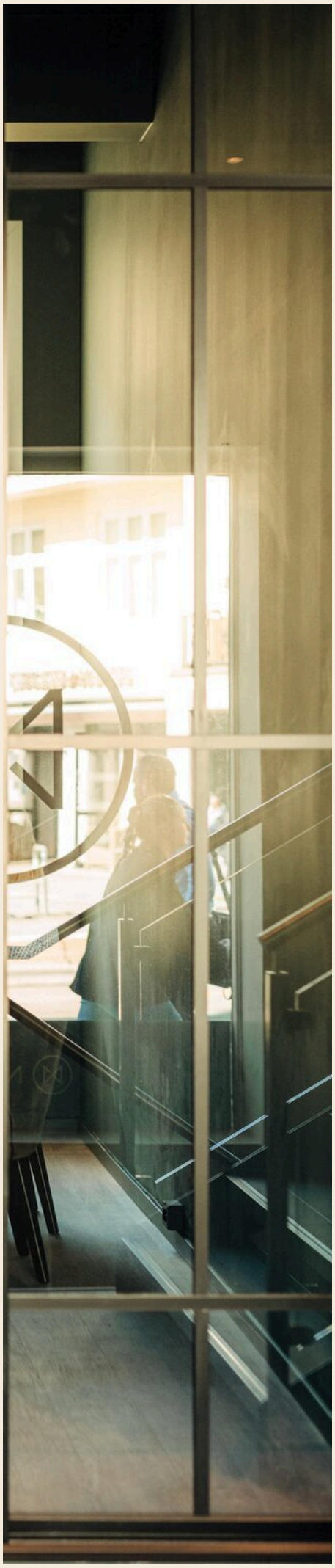
223/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thomas Heftyes gate 54B 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 849 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770