NORDVIK

Heimdalsgata 10A

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Heimdalsgata 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
151	Vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og lys 3-roms i 6.etg. Balkong og heis. Garasjeplass med elbillader. Ingen forkjøpsrett. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**7 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 401 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 413,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL HEIMDALSGATA 10A

En lys og moderne 3-roms med en svært sentral beliggenhet med nærhet til byens mange fasiliteter. Leiligheten har en attraktiv planløsning med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater som gir gode lysforhold, samt utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold og ettermiddags- og kveldssol.

Boligen inneholder videre to soverom, entré og et flislagt bad. Bygget er oppført i 2006 og byr på moderne fasiliteter som fjernvarme, heis og tilgang til felles garasjeanlegg.

FASILITETER
Store vindusflater og gode lysforhold
Balkong på ca. 5 m² med ettermiddags- og kveldssol
Balansert ventilasjon
Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
Praktisk kjellerbod på ca. 5 m²
Garasjeplass med elbillader
Mulighet for et tredje soverom

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm





6. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm







































































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0242/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 16, snr 3 i Oslo kommune
Andelsnr 83 i Heimdalsgata 4 Borettslag, org.nr. 988802778

Selger
Fredrik Bjerkås

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 401 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 410 880,- (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
2006

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, omkledningsrom og to soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, omkledningsrom og to soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m².

Standard
ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt gode muligheter for en ryddig og praktisk hverdag. Det er adkomst via heis og svalgang.

STUE
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har en god planløsning og kan enkelt innredes med sofagruppe, TV-møblement og spisebord.
Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 m² med gode solforhold og ettermiddags- og kveldssol. Midt på sommeren kommer solen frem rundt kl. 14 og kan nytes frem til solnedgang, hvor den går ned bak Holmenkollen. På vinterstid, når solen står lavere på himmelen, er solforholdene noe mer begrenset da solen

delvis skjermes av Heimdalsgata 4.

KJØKKEN
Delikat kjøkken fra 2013 med moderne innredning og glatte fronter. Over platetoppen er det montert glassplate som gir et stilrent uttrykk og er enkel å holde ren. Kjøkkenet har laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har en meget sosial løsning med en halvøy som ligger mot et spisebord.

HOVEDSOVEROM
Delikat og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og praktisk garderobeskap. Garderobeskapet er spesialtilpasset fra Kvik i 2021. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter. gjel

SOVEROM
Et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses etter behov og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har direkte tilgang til en praktisk walk-in-garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er også god plass til ønsket møblement som seng, kommode og annet inventar.

BAD
Flislagt bad fra byggeår 2006 med varmekabler i gulv. Badet har en funksjonell innredning med dusj og dør i herdet glass, veggskap med glatte fronter, innfliset speil over servant, vegghengt klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter.

INNVENDIGE OVERFLATER
Trestavsparkett
Vegger med sparklet og malte plater.
Himling med malte betongelementer og sparklet og malte plater
Takhøyde på 2,5 meter

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg som medfølger. Ladeboks for elbil er montert. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,30 m Plass nummer 20 med elbillader. Elbilladeren er ikke brukt og må aktiveres før bruk.

Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.

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
Elbil: 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
2020: Malt alle vegger og tak. Lagt nye gulvlister. Slipt og lakket parkett. Installert elbillader. Fikk lagt inn spotter i gangen. La ledning til støpsel inn i vegg på soverommene.
2021: Installert integrert garderobeløsning fra Kvik på hovedsoverom.
2025: Byttet alle dimmere og termostat. Fullt Plejd system som man kan styre med app på telefonen. Også Google Home.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 blandebatteri og servant og nye dusjdører i 2018. Satt opp ny lampe, nytt speil (2019) # Christiania Elektro A/S. Det er også lagt ekstra fuge ved sluket 2020. Skap til håndklær ble montert i 2025 (ufaglært).

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av lekkasje i vannrør over min bodseksjon i 2021. Utført av rørlegger gjennom borettslaget.

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: 2025: Boligelektrikeren. Alle lysbrytere ble byttet til smartdimmere. Termostat på ble byttet til smart termostat. 2020: Fixel AS. Lagt spotter i gang. Byttet stikkontakter på stue og soverom.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeklar/Elaway

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: Lekkasje på vannrør over bod i 2021 ble fikset av rørlegger gjennom borettslaget.

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.?
- Ja, vegg til soverom ble fjernet av tidligere eier mellom 2017 og 2020 og gjort til en del av stuen (nå tv-krok).
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, sprekk i fuge ved sluk. Slitt silikon mellom velg og gulv i dusj. Sprekk i flis ved baderomslampe.

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)
- Ja, bodseksjon ble utsatt for fukt ifbm. lekkasje i vannrør i 2021. Kun skade på oppbevarte eiendeler så vidt meg bekjent.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, pergola over balkong er slitt. Noen av plankene har begynt å løsne. Merke i parkett ved inngangspartiet pga. skittent vann som har trukket inn.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja, lekkasje i vannrør over min bodseksjon i 2021.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen i 2020.

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?
Salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen i 2020

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Samsvarserklæring signert og datert 15.07.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Soverom: Lage spor i veggen og legge opp + montere en stikkontakt skjult ved dør.
- Stue: Lage spor i veggen og legge opp + montere en stikkontakt skjult, bak sofa.
- Entré: Borre opp og montere 7 downlights i entré, bytte gammel dimmer med LED-dimmer.

Samsvarserklæring signert og datert 18.02.2025 er fremvist for følgende arbeider:
-Stue/kjøkken: Byttet alle gamle brytere i stue og på kjøkken med nye trådløse Plejddimmere.
- Bod, soverom, entré og bad: Levert nye LED-spotter, nye termostater og nye trådløse Plejddimmere på bad. Installert nye trådløse Plejd-dimmere på soverom og i gangen.
- Plejd-kode: TALL DTZX WQAJ

Bygningssakkyndig
Matias Løberg

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført i 2006
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue.
- Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Vinduer i soverom er montert med et innvendig varevindu.
- Isolert ytterdør. Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeår.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i omkledningsrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Dokumentasjon våtrom:
Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

- Bad - Gulv i våtrom:
Det er registrert noe svakere fall mot sluk ved et begrenset område, med noe restvann etter bruk. Det er også registrert noe slitasje i enkelte fuger.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran i prefabrikert våtrom eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Konsekvens: Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

- Bad - Vegger i våtrom
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid påvanntett sjikt. Membran i prefabrikert våtrom eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

- Bad - Sanitærutstyr bad
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Taktekking:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid på det vanntette sjiktet og normal slitasje. Deler av leiligheten ligger under takterrassen til overliggende seksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tekkingen er skiftet eller rehabilitert i nyere tid.
Konsekvens: Med økende alder øker risikoen for svikt i det vanntette sjiktet. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad - Hulltaking bad:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

- Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken:
Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin med integrert tørketrommel, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser inkluderer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene over spisebordet. Donut lampe I stuen.
- String hylle i bod og liten string hylle på kjøkkenet.
- Tv med veggfeste.
- Speil i gang og speil på hovedsoverom.
- Alle bilder.
- Ikea skådis tavle på kontoret.
- Ikea Ivar skap i stuen.
- Veggmontert skojern ved inngangen.

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 borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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 D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann går på egne regninger basert på forbruk fra Lyse Energiservice.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dør.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500 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 4 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, garasje, vedlikeholdsfond, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, renhold, drift og vedlikehold, styrehonorar, festeavgift.

Totale felleskostnader pr.26.07.26 utgjør 4.412,92,- pr md og er fordelt slik:
- Garasje: 120,00,-
- Vedlikeholdsfond: 73,00,-
- Felleskostnader: 3.962,92,-
- Internett: 257,00,-

Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres direkte til beboer av Lyse.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 699 750,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 799 000,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Internett via Lynet.

Borettslaget

Om borettslaget
Heimdalsgata 4 Borettslag
Org. nr. 988 802 778

Heimdalsgata 4 borettslag et et borettslag som ønsker et godt naboskap, og arrangerer derfor en årlig sommerfest i bakgården for å bygge godt samhold!

Borettslaget har sykkelparkering i bakgården, hvor man låser seg inn med borettslagsnøkkelen.

Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid. Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget

Styret opplyser i e-post pr. 25.07.26 at det er kun planlagt "vanlige" vedlikeholdsprosjekter som vask av fasade, og vanlig vedlikehold. Det er heller ikke planlagt noen øvrige prosjekter som krever økt behov for fellesgjeld. De er ikke bekjent med at det finnes skadedyr i borettslaget.

Borettslaget har en fast vaktmester som utfører tjenester mot betaling for borettslaget. Det er kun styret som bestiller denne type oppdrag.
Beboer kan også ta kontakt med vaktmester dersom dere ønsker hjelp i leilighetene. For arbeid i leiligheter går avtalen mellom vaktmester Rene Bygårder og beboer. Eksempel på ting dere kan få hjelp med: Elektriker, Rørlegger, Snekker, Maler m.m.

Årsrapport 2025
Styret har vært i kontakt med OBOS og gjennomført en 5-års vedlikeholdsplan. OBOS estimerer tiltak som vask av bygningsmassene, maling, utskifting av kledning med råteskader, vedlikehold av vinduer og dører, mindre takarbeid på Heimdalsgata 8, samt brann- og ventilasjonsarbeid. Totalt er arbeidet estimert til ca. 7,5 millioner kroner over fem år. Dette betyr at borettslaget bør sette av rundt 1,5 millioner kroner i året for å unngå

unødig forfall. Det ble avsatt ca. 750 000 kroner til drift og vedlikehold. Styret ønsker å unngå å øke felleskostnadene ytterligere. Styret jobber derfor med smarte valg av leverandører og en fornuftig fordeling av arbeid mellom beboere og håndverkere.

Styret har også innført Norgespris på fjernvarme og felles strøm (unntatt ladeanlegget).

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208708619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 17 760 274,94
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208708619
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Selv om andelseieren kan ha innfridd sin egen fellesgjeld, så har de fortsatt andel av gjelden knyttet til festet tomt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 925,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 2 684 398,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på 1 820 997,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er normalt tillatt. Iht. husordensreglene er det ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.

Borettslagets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 9436731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 191 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Jens Frang og Ragnhild Brokjøp med uavgrenset festetid.
Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget. Festetiden skal være 99 år regnet fra 1.januar 1971. Årlig festeavgift i 2025 fra på kr. 945 961,- Festeavgift betales av borettslaget gjennom andel felleskostnader til sameiet.
Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter .

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "særlig høy" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet på nedre Grünerløkka mellom Grønland og Tøyen, med gangavstand til alt av byens fasiliteter og Botanisk Hage.

Grünerløkka som ligger en liten gåtur unna er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, pulserende uteliv, servicetilbud, butikker, kino og treningssentre. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med blant annet et spennende utvalg av unike råvarer. Kollektiv transport i umiddelbar nærhet. Gangavstand til sentrum, Grønland og Tøyen. I umiddelbar nærhet har man et rikt utvalg av parker og turområder, som for eksempel, Olaf Ryes plass, Birkelunden, Botanisk Hage, ballplassen på Kuba samt Akerselva/Kubaparken med sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Området er særdeles sentralt og herfra når du "alt" innen kort gange.

Det finnes flere dagligvareforretninger i området som Rema 1000 og Kiwi. Gangavstand til Tøyen Torg, der finner man blant annet bakeri, sushi, grønnsakshandel og apotek.
Det er flere park- og friområder i nærheten, som Botanisk Hage, Tøyenparken, Sofienbergparken og ikke minst Akerselva. Her kan nyte late dager i parken, eller ta en tur langs Akerselva der du finner gang- og sykkelstier som fører helt opp til Maridalsvannet i nord. Går du i retning sør, kommer du til Bjørvika hvor du kan besøke Operaen eller badeplassen på Sørenga - et flott tilbud til Oslobeboerne. Ønsker du litt annerledes aktivitet finner du også Tøyenbadet, Munchmuseet eller Naturhistorisk museum i nærheten.

SATS, EVO og Fresh fitness treningssenter ligger i kort avstand fra leiligheten. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane, buss- og trikkelinjer som går i alle byens retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.10.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 er avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelser og det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger. En lettvegg i stuen er fjernet, og det tidligere soverommet er åpnet opp og benyttes i dag som en del av stuen.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til forretning/bolig, iht. reguleringsbestemmelse S-4098. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:

Markveien - Gateopprustning
Saksnr: 202209792

Pågående byggesaker i området:

Trondheimsveien 2 - oppgradering, ombygging og fasadeendringer - Bygg M
Saksnr: 2025/07612
Status: Rammetillatelse gitt, 21.11.2025
Det søkes om oppgradering og ombygging av eksisterende bygg M. Tiltaket innebærer innvendige endringer, bruksendringer og fasadeendringer.

Trondheimsveien 2 - forhåndskonferanse, bruksendring og fasadeendringer av del av Schous-kvartalet
Saksnr: 2026/01063

Det er ønskelig å transformere kontorbygget i Trondheimsveien 2/ Herslebs gate 5 fra kontor til bolig ved å gå rett på byggesak.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/16/3:
11.12.1970 - Dokumentnr: 519869 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 110,000
ANFØRT PRIORITET: FORAN LEIEBOERINNSKUDD
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 600 000
Uavgrenset festetid.

22.02.1898 - Dokumentnr: 903352 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1901 - Dokumentnr: 901254 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1915 - Dokumentnr: 913956 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1916 - Dokumentnr: 912686 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1947 - Dokumentnr: 405445 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1970 - Dokumentnr: 519869 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 110,000
ANFØRT PRIORITET: FORAN LEIEBOERINNSKUDD
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 600 000
Uavgrenset festetid.

07.08.2006 - Dokumentnr: 369719 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 4961/5108

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som

etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 225,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 550,- 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. 3 625,-.

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 9. august 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Heimdalsgata 10A

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole		2 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	8 min 0.7 km

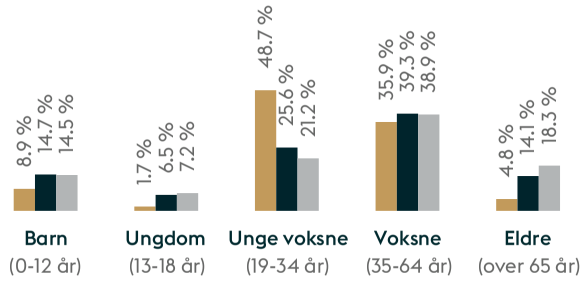
Offentlig transport

Heimdalsgata	Linje 17	2 min 0.2 km
Herslebs gate	Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år)	57 barn	4 min 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	87 barn	5 min 0.4 km
Lille Grønland barnehage (1-2 ...	25 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak	1.553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	2 min
Elgsletta Aktivitetspark	4 min
SATS Schous plass	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

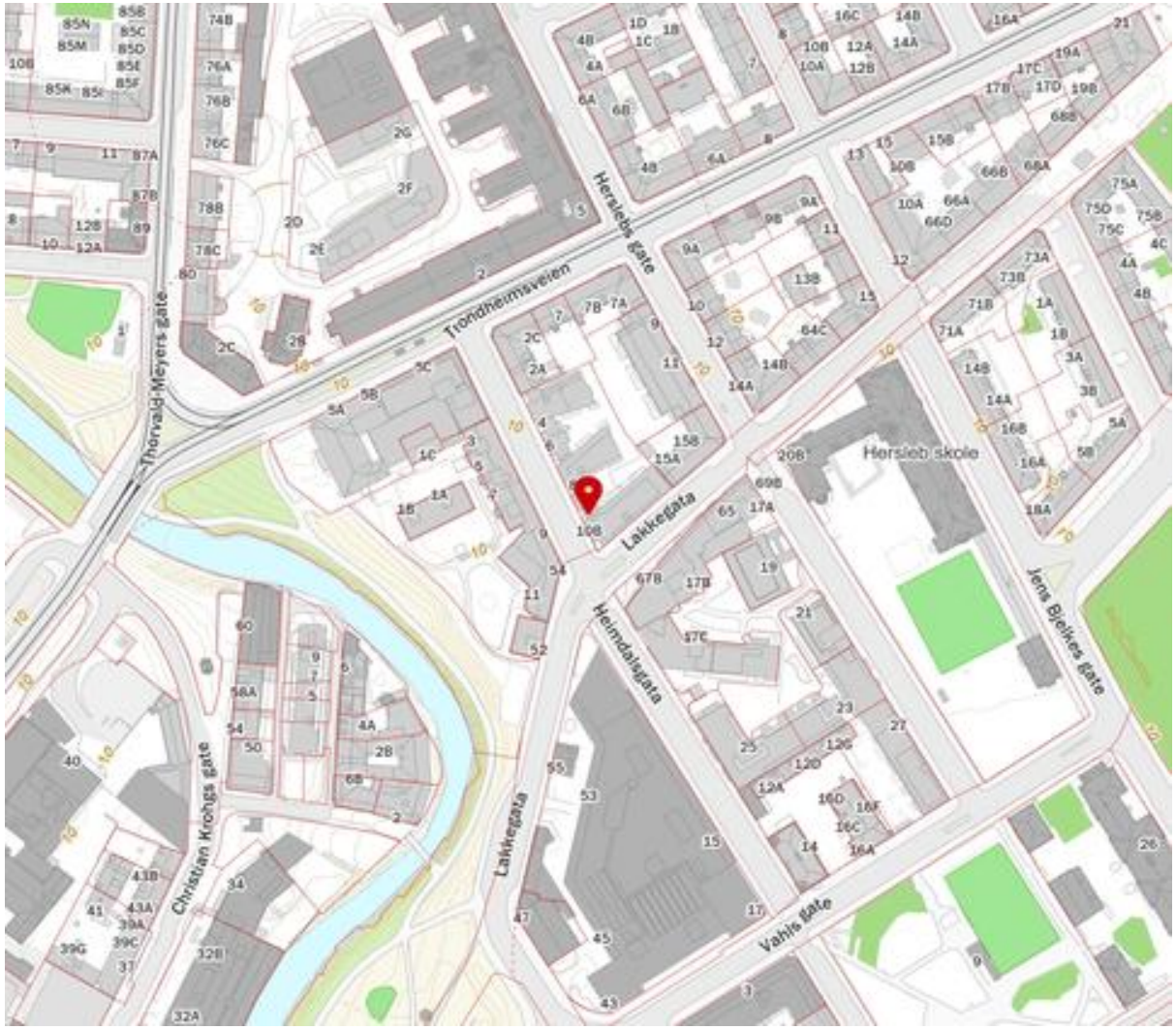
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— 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

Heimdalsgata 10A, 0561 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 29. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 31. juli 2026
Referanse:	13951

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert noe svakere fall mot sluk ved et begrenset område, med noe restvann etter bruk. Det er også registrert noe slitasje i enkelte fuger. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med m...	Side 12
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran i prefabrikert våtrom eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 13
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid på det vanntette sjiktet og normal slitasje. Deler av leiligheten ligger under takterrassen til overliggende seksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tekkingen er skif...	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Nye spotter.
2025	Byttet dimmere i stue og kjøkken.
2025	Ny termostat.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 6. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ladeboks for elbil er montert.

Leilighet med god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Fredrik Bjerkås å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
6. etasje	73			5	
Sum	**73**	**5**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Fredrik Bjerkås
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Fredrik Bjerkås

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 229 Bnr: 16 Snr: 3
Tomteareal:	2191 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Fredrik Bjerkås
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	4961/5108
Aksjeselskap:	Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnummer:	988802778
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det foreligger FDV-dokumentasjon fra byggeperioden for det prefabrikkerte Parmarine-våtrommet. Dokumentasjonen omfatter blant annet produkt- og leverandørinformasjon samt drifts- og vedlikeholdsinstrukser. Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist eller potensielt ikke tilgjengelig.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad - *Helhetsvurdering bad*

Har badet oppnådd forventet levetid?
Nei

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Det er registrert noe svakere fall mot sluk ved et begrenset område, med noe restvann etter bruk. Det er også registrert noe slitasje i enkelte fuger. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran i prefabrikert våtrom eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran i prefabrikert våtrom eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass,

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med glatte fronter.
Innfliset speil over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere en 5 år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i omkledningsrom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult. Varmekabler i bad i følge eier. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 17.06.2010. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Samsvarserklæring signert og datert 15.07.2020 er fremvist for følgende arbeider: - Soverom: Lage spor i veggen og legge opp + montere en stikkontakt skjult ved dør. - Stue: Lage spor i veggen og legge opp + montere en stikkontakt skjult, bak sofa. - Entré: Borre opp og montere 7 downlights i entré, bytte gammel dimmer med LED-dimmer. Samsvarserklæring signert og datert 18.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: -Stue/kjøkken: Byttet alle gamle brytere i stue og på kjøkken med nye trådløse Plejd-dimmere. - Bod, soverom, entré og bad: Levert nye LED-spotter, nye termostater og nye trådløse Plejd-dimmere på bad. Installert nye trådløse Plejd-dimmere på soverom og i gangen. - Plejd-kode: TALL DTZX WQAJ
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Leilighetens stopperkraner for varmt og kaldtvann er montert i fordelderskap.
Vurdering:	En eventuell lekkasje kan bli oppdaget sent, noe som kan øke risikoen for følgeskader. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og etablere løsning for synlig avrenning fra fordelerskapet.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dør.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

Utvendige bygningsdeler

Taktekking

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Deler av leiligheten ligger under takterrassen til leiligheten ovenfor. Den vanntette tekkingen tilhører overliggende seksjon og kunne derfor ikke inspiseres ved befaring, da det ikke foretas inspeksjon i andre bruksenheter.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid på det vanntette sjiktet og normal slitasje. Deler av leiligheten ligger under takterrassen til overliggende seksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tekkingen er skiftet eller rehabilitert i nyere tid.
Årsak:	Det foreligger ingen dokumentasjon på at det vanntette sjiktet er skiftet eller rehabilitert i nyere tid. Alderen tilsier at tekkingen har nådd forventet levetid.
Konsekvens:	Med økende alder øker risikoen for svikt i det vanntette sjiktet. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Eier opplyser om at trevirke i pergola er noe dårlig innfesting. Dette lar seg ikke kontrollere under befaringen da detr såppas høyt over terraase ifht tyder hms..

Antall kvadratmeter
5

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår.
Vinduer i soverom er montert med et innvendig varevindu.

Vurdering:

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør.
Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeår.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2013

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Kvik

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Det er registrert fuktmerke på ett punkt i entre. Videre er det registrert enkelte merker og riper på overflatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdring.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.5 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter.
Garderobeskap med glatte fronter.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser at trevirket i pergolaen har noe svak innfesting. Forholdet har ikke vært mulig å kontrollere ved befaring, da innfestingen ikke var tilgjengelig for inspeksjon i henhold til gjeldende HMS-rutiner.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Etter 1997- Tilfredstillende.

Generelle opplysninger- parkeringsplass

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ladeboks for elbil er montert.

Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,30 m. Anbefaling for bredde i dag er 2,80 m ved nabobil på en side og søyle på den andre siden.

Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalte mål, men dette vurderes å være nomralt for byggeåret og er derfor opplyst som en orientering uten at det er gitt tilstandsgrad på forholdet.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist følgende dokumentasjon:
- Leveranse og vedlikeholdsdokumentasjon for prefabrikkert Parmarine-bad.
- Drifts og vedlikeholdsinstruks for Serres gulvsluk.
- Drifts og vedlikeholdsinstruks for NVS sanitær- og varmeanlegg.
- Dokumentasjon for balansert ventilasjonsanlegg og Flexit kjøkkenhette.
- Leveranse og vedlikeholdsdokumentasjon for Norøma kjøkkeninnredning.
- Produkt og vedlikeholdsdokumentasjon for Tarkett gulvbelegg.
- Tilsynsrapport for elektrisk anlegg datert 17.06.2010.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Leiligheten ligger i byggets 6.etasje.

Vurdering: Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "særlig høy" aktsomhet for radon.
Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Andre rom

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	27-07-2026		Eiers egenerklæring er tilsendt via e- post.
El. tilsyn	17-06-2010		
Godkjente plantegninger	29-07-2026		Godkjente tegninger er fremvist.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0242/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Fredrik Bjerkås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9436731
Forsikret i: Storebrand

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:
Byttet 2 blandebatteri og servant og nye dusjdører i 2018. Satt opp ny lampe, nytt speil (2019) # Christiania Elektro A /S. Det er også lagt ekstra fuge ved sluket 2020. Skap til håndklær ble montert i 2025 (ufaglært).

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

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

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av lekkasje i vannrør over min bodseksjon i 2021. Utført av rørlegger gjennom borettslaget.

---

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: 2025: Boligelektrikeren. Alle lysbrytere ble byttet til smartdimmere. Termostat på ble byttet til smart termostat. 2020: Fixel AS. Lagt spotter i gang. Byttet stikkontakter på stue og soverom.

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: Ladeklar/Elaway

---

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: Lekkasje på vannrør over bod i 2021 ble fikset av rørlegger gjennom borettslaget.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vegg til soverom ble fjernet av tidligere eier mellom 2017 og 2020 og gjort til en del av stuen (nå tv-krok).

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i fuge ved sluk. Slitt silikon mellom velg og gulv i dusj. Sprekk i flis ved baderomslampe.

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Bodseksjon ble utsatt for fukt ifbm. lekkasje i vannrør i 2021. Kun skade på oppbevarte eiendeler så vidt meg bekjent.

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

Ja

Beskriv: Pergola over balkong er slitt. Noen av plankene har begynt å løsne. Merke i parkett ved inngangspartiet pga. skittent vann som har trekt inn.

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i vannrør over min bodseksjon i 2021.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen i 2020.

---

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? Salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

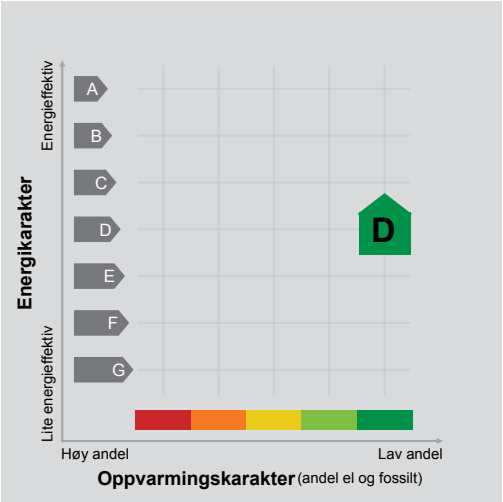
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0242/26

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 10A
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81789681
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-207084
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0242/26 . Vår ref.: 5625-1-83 Dato: 26.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	988802778
Andelseier:	Bjerkås, Fredrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	83
Adresse:	Heimdalsgata 10 A, 0561 OSLO
Andelsnummer:	83
Gnr.	229
Bnr.	16
Borettsinnskudd:	Kr. 779 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 9436731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Biloppstillingsplass i eget garasjeanlegg medfølger noen av leilighetene. Mnd garasjeleie kr. 120,- vises som egen kategori på felleskostnader. Se under avsnitt om ""Opplysninger om leiligheten"" om det medfølger plass eller ikke.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid. Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres direkte til beboer av Lyse.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie. Nøkler bestilles hos OEF, oef@obos.no. Selv om andelseieren kan ha innfridd sin egen fellesgjeld, så har de fortsatt andel av gjelden knyttet til festet tomt. Vedtak om bruksoverlating opp til fem år på generalforsamling 06.05.2024. Felleskostnader øker med 2,9 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208708619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	17 760 274,94
Innfrielsesdato:	30.05.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 412,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820870861; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820870861; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	120,00	
Vedlikeholdsfond	73,00	
Felleskostnader	3 962,92	
Internett	257,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	435,-
Fradragsberettigede kostnader:	706,-
Annen formue:	42 925,-
Gjeld:	127 679,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208708619
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Edvard Andersen, e-post:heimdalsgt4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5625
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5625

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i vedlikeholdsfond ordningen
7. Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret
8. Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)
9. Utrede el strøm lading til bil.
10. Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere
11. Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg
12. Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem
13. Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Tea Linge, er møteleder.

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Borettslaget 2025.pdf
2. 5625 Årsregnskap 2025..pdf
3. 5625 Heimdalsgata 4 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 4000,-

Sak 6

Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Beboerne faktureres i dag en egen post kalt «vedlikeholdsfond» på faktura for felleskostnader. Denne posten settes på en egen konto hos OBOS. Denne ordningen er ikke i samsvar med borettslagets vedtekter. OBOS løftet saken for styret og har anbefalt å følge vedtektene som medfører å fjerne den ordningen og den separate posten på faktura.

Formål

Å forenkle innkrevingen og gjøre økonomistyringen mer oversiktlig ved å fakturere beboerne for vedlikehold som en del av budsjeterte felleskostnader.

Dersom endringen ikke går igjennom, er styret anbefalt å skrive egne vedtekter for denne ordningen, for at vi skal følge god forretningsdrift av borettslaget.

kr 495 000 i vedlikeholdsfond i dag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

Sak 7

Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge inn en kort bestemmelse i vedtektene som klargjør hvordan styrehonoraret skal fastsettes.

Bakgrunn

Generalforsamlingen fastsetter hvert år godtgjørelse til styret i henhold til borettslagsloven. De siste årene har honoraret ofte stått uendret over lengre perioder, selv om både prisnivået og arbeidsmengden har økt. Styret ønsker å etablere en forventning om at honoraret normalt skal følge den generelle prisutviklingen, slik at det blir mer forutsigbart og rettferdig over tid.

Forslag til endring

Styret foreslår å endre punkt:
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
ved å legge til følgende tekst:

«Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).»

Den fullstendige listen i 9-4 vil da lyde slik:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- **Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).**
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Begrunnelse
Forslaget endrer ikke at det er generalforsamlingen som hvert år bestemmer det faktiske honoraret. Det innfører kun en klar forventning om inflasjonsjustering, slik at honoraret holdes oppdatert uten at det må diskuteres fra grunnen av hvert år. Dette bidrar til forutsigbarhet og rettferdighet for både styret og andelseierne.

Tiltaket er preventivt for å gjøre styrearbeidet like attraktivt over tid, og for å hindre at honoraret blir liggende flatt i flere år og plutselig må økes kraftig. En jevn og forutsigbar justering sikrer stabilitet både for honoraret og for borettslagets kostnader.

Styret har ved tidligere anledninger hentet inn priser på å leie inn styre som en tjeneste. Dette vil for våre 2 juridiske enheter, Sameiet og Borettslaget, som er majoritetsparten i sameiet, bety en høy årlig kostnad og et styre som ikke har eierskap til eget borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.

Sak 8

Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av inngangsdørene i borettslaget er i dag tunge å åpne og krever manuell håndtering. Dette kan oppleves som krevende i hverdagen, særlig ved bæring av handleposer, flytting av gjenstander eller lignende.

I tillegg utgjør dette en barriere i forhold til universell utforming. Personer med redusert bevegelighet, rullestolbrukere, eldre og andre med behov for tilrettelegging kan ha betydelige utfordringer med dagens løsning.

Ved å installere automatiske døråpnere som aktiveres via eksisterende brikkesystem, vil man oppnå en langt mer tilgjengelig og brukervennlig løsning for alle beboere. Moderne systemer kan settes opp slik at dørene åpnes raskt ved godkjent adgang, samtidig som de lukkes kontrollert og opprettholder sikkerheten, slik at uautorisert adgang begrenses.

Det finnes i dag kostnadseffektive og fleksible løsninger som kan ettermonteres på eksisterende dører uten omfattende inngrep. Tiltaket trenger derfor ikke innebære store investeringer sett opp mot nytten for beboerne og byggets standard.

Tiltaket vil bidra til økt tilgjengelighet, bedre bomiljø og en mer fremtidsrettet standard for borettslaget.

Styrets innstilling

Oppsummert: Styret ser det ikke som en fornuftig prioritering å legge frem et forslag om automatiske døråpnere i tilknytning til det eksisterende adgangssystemet.

Bakgrunn:

Styret ønsker denne saken velkommen da det handler om viktige prinsipper for noen i vanskelige situasjoner, som skal veies opp mot en kost/nytte-vurdering av «hverdagsluksus». Styret ønsker derfor å belyse denne saken så godt som mulig, og her er vår vurdering.

Man passerer et minimum av 5 dører fra gaten til sin egen leilighet i det normale tilfellet: porten, inngangsdøren til blokken, døren til trappegangen, døren på vei ut til svagangen, før man til slutt går inn til egen leilighet (som allerede har dørpumpe). Dersom man skal komme seg fra gaten til egen dør med bæreposene, gir dette følgende kostnadsestimat:

Borettslaget har 3 blokker med til sammen 2 felles porter, 6 dører i 1. etasje, 6 dører i kjelleren og 18 ekstra dører ut til svalganger. Dette utgjør totalt ca. **32 fellesdører** som potensielt kan være aktuelle for automatisk åpning integrert med eksisterende brikkesystem.

Grovt kostnadsestimat (basert på markedspriser for profesjonell, værbestandig slagdørsautomatikk med integrasjon, installasjon og brannsikkerhet – 2026-priser inkl. mva.):

- Investering for ca. 32 fellesdører: 1 000 000 – 1 450 000 kr (realistisk snitt ca. 1 200 000 kr).
- Årlig vedlikehold og serviceavtale (anbefales sterkt på grunn av vær, høy bruk og sikkerhetskrav): 130 000 – 220 000 kr (snitt ca. 175 000 kr).

Fordeling per enhet (86 enheter) ved 5 års nedbetaling:

- Investering: ca. **2 800 kr per år** per enhet (ca. **233 kr ekstra per måned**).
- Vedlikehold: ca. **2 035 kr per år** per enhet (ca. **170 kr ekstra per måned**).
- **Total årlig ekstra kostnad per enhet:** ca. **4 835 kr** (ca. **403 kr ekstra per måned** per beboer).

Disse tallene er grove estimater. Reelle kostnader kan bli høyere avhengig av befaring og konkrete tilbud. Styret ser også at det er en betydelig risiko (økte kostnader ved implementering og vedlikehold) for at løsningen med døråpnere og nøkkelfunksjonen kan få "integrasjons-/samhandlingsproblemer", da de må virke samtidig på en synkronisert måte.

Styret er pliktig til å tilrettelegge for personer som har spesielle behov i henhold til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har imidlertid ikke mottatt henvendelser direkte fra beboere som har meldt slike behov. Styret ønsker derfor ikke å øke felleskostnadene for alle beboere basert på et behov som ikke ennå er meldt inn i borettslaget, men vi tar det på alvor når det eventuelt kommer.

Styret ser heller ikke at en slik løsning vil hjelpe vesentlig ved flytting, da gratis dørstoppere (som en flytteeske) vil være mer effektive og brukervennlige enn automatiske døråpnere. Dersom man har handleposer, ser styret heller ikke hvordan dagens system vil bli mye bedre, da man likevel må i lommen for å hente nøkkel/brikke – selv om noen av passeringene kan bli lettere. Vi ser også at ut fra et miljøperspektiv vil dørene stå åpne i snitt mye lenger og dermed slippe ut betydelig mer varme.

Styret mener derfor at en gjennomgående installasjon på alle fellesdører vil være en betydelig investering som enten krever økte felleskostnader eller går på bekostning av annet nødvendig vedlikehold. En behovsprøvd tilnærming der vi tilrettelegger individuelt der behovet dokumenteres, vurderes som en mer hensiktsmessig bruk av fellesskapets ressurser.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede og legge frem forslag til installasjon av automatiske døråpnere tilknyttet eksisterende adgangssystem, med sikte på å forbedre universell utforming, tilgjengelighet og brukervennlighet i borettslaget.

Sak 9

Utrede el strøm lading til bil.

Forslag fremmet av:
Odd Gullik Ravneberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elaway som tilbyder av lading i borettslaget tar som fast påslag 70 øre/kwt uansett hva dagens pris er. Dette skal dekke «omkostninger». Spesielt når strømmen koster eks 10 øre kWt blir dette latterlig feil. I store perioder om sommeren er dette tilfelle. Disse pengene går tilbake til borettslaget. Vi kan fritt senke dette hvis dette er for høyt og feil påslag iht Elaway. Dette er laget som et sjablong påslag uten bakgrunns vurdering i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret ønsker denne saken velkommen, og ønsker å dele informasjon så snart vi får det fra Elaway. Vi har allerede etterspurt informasjon, men det har vist seg å ta lang tid å få svar. Vi ønsker å følge opp dette og kunne legge ut en god forklaring på beboerensekostnader i forbindelse med ladeanlegget.

Forslag til vedtak

Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

Sak 10

Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene til kjeller, garasje og boder er i dag utstyrt med tønnelåser. Disse krever spesialbatterier som må byttes manuelt, og batteribyttet kan være både krevende og lite brukervennlig.

Videre er man avhengig av at noen fra styret til enhver tid er tilgjengelig for å håndtere batteribytte ved behov. Dette skaper unødvendig merarbeid og potensielle utfordringer dersom låsene går tomme for strøm.

En overgang til strømtilkoblede adgangslesere (chip-/brikkeløsning), tilsvarende systemet som allerede benyttes på øvrige dører i bygget, vil gi en mer stabil, driftssikker og brukervennlig løsning. Dette vil også redusere behovet for manuell oppfølging og vedlikehold.

Styrets innstilling
Oppsummert anbefaler styret å stemme i mot forslaget slik som forslaget til vedtaket er formulert. Styret ønsker en annen saksgang som er mer hensiktsmessig.

Begunnelse

Styret har allerede har satt i gang en utredning av alternativer for våre nøkler og låser. Det viser seg at vårt låsesystem for inngangsdører, garasje anlegg og boder er gått ut på dato og det finnes svært få nøkler igjen på markedet. Styret har forsøkt å kjøpe opp et reservelager, men den ene eksisterende leverandøren av vårt system lar oss ikke gjøre dette.

Dette betyr at vi snart ikke kommer til å få mulighet til å kjøpe flere nøkler. Styret ønsker derfor å se på hvordan Borettslaget bør forholde seg til dette, og hvordan vi best mulig kan løse denne utfordringer mer helhetlig. Styret ønsker derfor ikke å prioritere små forbedringer på et anlegg som kanskje uansett må byttes ut.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at vi kommer til å legge inn sjekk av låsene som en rutinemessig oppgave for vaktmester, noe som reduserer sannsynligheten for at låsene går tom for strøm.

Forslag til vedtak
Styret bes utrede og gjennomføre utskifting av eksisterende tønnelåser i kjeller, garasje og boder til strømtilkoblede elektroniske adgangslesere, tilsvarende dagens løsning på øvrige inngangsdører i bygget.

Sak 11
Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeanlegget fremstår som svært skittent, med betydelig opphopning av smuss, støv og veisalt. Spesielt i vinterhalvåret dras det inn store mengder salt fra kjøretøy, som blir liggende på gulv og overflater.

Salt og skitt bidrar til økt slitasje og kan over tid føre til skader på betong, armering og øvrige konstruksjoner. Dette kan igjen medføre behov for kostbare reparasjoner dersom det ikke håndteres gjennom jevnlig vedlikehold.

En årlig grundig vask av garasjeanlegget vil bidra til å forlenge levetiden på bygningsmassen, bedre inneklimaet og gi et mer ryddig og trivelig miljø for beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **nedstemme** forslaget.

Begrnnelse:
Garasjeanlegget vaskes allerede i dag årlig som en del av borettslagets løpende vedlikehold. Styret vurderer

behovet for rengjøring og vedlikehold fortløpende og sørger for at dette blir utført når det anses nødvendig for å ivareta bygningens tilstand, beboernes miljø og økonomien i borettslaget.

Styret er prinsipielt av den oppfatning at saker som har konsekvenser over flere år, og som binder opp borettslagets ressurser på lang sikt, bør behandles som vedtektsendring dersom generalforsamlingen ønsker å fatte et bindende vedtak. Dette sikrer at alle beboere får anledning til å uttale seg på forhånd gjennom en formell vedtektsprosess, og at beslutningen får den tyngden og forutsigbarheten som et vedtak i vedtektene gir.

På bakgrunn av dette, og fordi styret allerede ivaretar årlig vask av garasjeanlegget som del av sitt forvaltningsansvar, anbefaler styret at forslaget **ikke vedtas** som et separat generalforsamlingsvedtak.

Forslag til vedtak

Det vedtas at borettslaget innfører årlig nedvask av garasjeanlegget. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og sørge for gjennomføring som en del av borettslagets faste vedlikeholdsrutiner.

Sak 12

Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er observert at takrenne/nedløpsrør i borettslaget er ødelagt, slik at vann ikke ledes bort som det skal. I stedet renner vannet direkte ned langs fasaden.

Dette medfører økt fuktbelastning på bygget og kan over tid føre til skader på fasadematerialer, inkludert misfarging, nedbrytning og mulig fuktskade. Dersom dette ikke utbedres, kan det resultere i betydelig høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Det er derfor viktig å få utbedret forholdet så raskt som mulig for å forebygge skade og bevare byggets tilstand.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **vedta** forslaget om at takrenne og nedløpssystem utbedres snarest mulig.

Begunnelse:
Styret er enig i at defekte takrenner og nedløpsrør som medfører at vann renner direkte ned langs fasaden, utgjør en risiko for fuktskader og bør utbedres.

Vaktmester har allerede registrert saken, og styret har fått beskjed om at utbedringen vil bli gjennomført ved nærmeste anledning etter at styret har godkjent et tilbud. Dette er et ordinært vedlikeholdstiltak som faller innenfor styrets forvaltningsansvar og mandat.

Styret mener prinsipielt at slike konkrete utbedringer av enkeltskader ikke behøver å behandles som egen sak på generalforsamlingen, da dette kan binde opp unødig tid og ressurser. Likevel er styret positiv til at saken er tatt opp, da det viser engasjement for borettslagets vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.

Sak 13

Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Forslag fremmet av:
Bente Frantzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hensikten med å innføre måling av varmtvann og vann var at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk. I praksis skjer ikke dette i dag.

Kostnadene fordeles fortsatt i stor grad etter sameiebrøk, noe som gir en skjev og lite rettferdig fordeling. Dette rammer særlig beboere med lavt forbruk, som likevel må dekke en uforholdsmessig stor andel av andres bruk.

For min del gjelder dette både varmtvann og radiatorvarme. Jeg bor alene og er mye borte, men betaler likevel en høy andel. Når det gjelder radiatorvarme, bruker jeg i praksis ikke dette, men må fortsatt dekke kostnader for andre. Av mine totale kostnader knyttet til forbruk (faste kostnader holdt utenom), utgjør fellesfordelt andel hele 54 %.

Dette er ikke i tråd med intensjonen bak ordningen, som var å gå bort fra brøkbasert fordeling og over til betaling basert på faktisk forbruk.

Det bør derfor vurderes en mer forbruksbasert modell, hvor kostnader i større grad fordeles etter individuelt målt forbruk, også når det gjelder restvarme.

Styrets innstilling

Styret ønsker saken velkommen og setter pris på engasjementet rundt et tema som har vært utfordrende over tid.

Vi anerkjenner kompleksiteten i saken og har i 2025 brukt tid på sammarbeidet med Lyse for å bare få en normalt fakturaflyt, uten å lykkes helt enda. Styret er ikke kjent med andre intensjoner bak ordningen enn at den skulle gi en rettferdig fordeling basert på faktisk forbruk.

Styret kan ikke bekrefte eller avkrefte om tallene som presenteres er representative. Vi ser det likevel som nyttig å gjennomføre en retrospektiv analyse av hvordan ordningen har slått ut for de ulike beboerne. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere eventuelle endringer.

Styret mener informasjonen til beboerne om ordningen har vært utilstrekkelig tydelig, og vi vil uansett arbeide med å forbedre dette.

Et eventuelt forslag til mer forbruksbasert fordeling, inkludert restvarme, kan utarbeides og legges frem på neste generalforsamling dersom beboerne ønsker at styret prioriterer dette.

Merk at en slik gjennomgang vil kreve betydelig tid og ressurser fra styret. Dette vil nødvendigvis gå på bekostning av kapasitet til andre oppgaver som styret har planlagt for kommende periode, og som også vil bli lagt frem for generalforsamlingen og i budsjettbehandlingen.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Lockwood Haight

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

  Kandidaten har lang erfaring som økonomiansvarlig i borettslaget/sameiet Heimdalsgata 4. Hun ønsker å fortsette i en redusert rolle, da som vara.
- Ivar Nyhaug

  Pensjonert ingeniør med lang erfaring i styret i borettslaget. (Men jeg slipper gjerne nye kandidater frem)

Årsrapport 2025

2025 har vært et godt år for borettslaget, med flere konkrete resultater. Styret har prioritert det mest grunnleggende: økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og sikkerhet, inkludert brannsikring, ventilasjon og heis. Styret har oppnådd synlige forbedringer på flere områder, men det er fortsatt viktig arbeid som gjenstår.

Økonomi

Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget lave disponible midler – kun 125 000 kroner. Dette skyldtes mange år med lave felleskostnader. Styret fulgte anbefalingen om å øke felleskostnadene noe. Sammen med forsiktig pengebruk ga dette god effekt gjennom året.

Borettslaget har nå en sunnere økonomi og bedre disponible midler, som sikrer en mer stabil drift og vedlikehold fremover. Noen saker har likevel tatt lenger tid enn ønsket, hovedsakelig på grunn av den stramme økonomien tidlig i perioden.

For å sikre god økonomisk planlegging har styret vært i kontakt med OBOS og gjennomført en 5-års vedlikeholdsplan. OBOS estimerer tiltak som vask av bygningsmassene, maling, utskifting av kledning med råteskader, vedlikehold av vinduer og dører, mindre takarbeid på Heimdalsgata 8, samt brann- og ventilasjonsarbeid. Totalt er arbeidet estimert til ca. 7,5 millioner kroner over fem år. Dette betyr at borettslaget bør sette av rundt 1,5 millioner kroner i året for å unngå unødig forfall.

Det ble avsatt ca. 750 000 kroner til drift og vedlikehold. Styret ønsker å unngå å øke felleskostnadene ytterligere. Styret jobber derfor med smarte valg av leverandører og en fornuftig fordeling av arbeid mellom beboere og håndverkere.

Tidlig i 2025 reforhandlet styret renten på det felles lånet. Flere beboere har merket dette gjennom lavere felleskostnader. Styret har byttet låneleverandør til OBOS-banken, som har vist seg billigere enn Handelsbanken. Styret følger fortsatt markedet aktivt for å sikre best mulig betingelser.

Styret har også innført Norgespris på fjernvarme og felles strøm (unntatt ladeanlegget, som har svært variabelt forbruk). Dette gir borettslaget bedre priser der det lønner seg.

Lyse og faktura for differensiert forbruk pr. Leilighet har også vært et gjennomgående tema i 2025. Lyse har i løpet av 2025 fått ansvar for å fakturere for renovasjon. Dette skjedde uten styrets bekreftelse, som medførte noen mnd med dobbel fakturering. Styret har ryddet i dette og sørget for at alle beboere er blitt kompensert. Generelle driftsproblemer hos Lyse preger fortsatt beboerne i vårt borettslag også, og styret følger saken, men har lite å gjøre i den avtalen borettslaget står i nå, dersom vi ikke får enda større problemer med deres tjeneste.

Vedlikeholdsplan

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført en omfattende undersøkelse av bygningsmassen og kommet opp med en vedlikeholdsplan vi inviterer beboerne til å sette seg inn i, da den er lagt ved sakspapirene. Fremover kommer styret til å legge en konkret plan for oppfølging av denne planen.

Forsikring

Borettslaget har en svært billig forsikring for de tre blokkene. Så billig at styret har blitt usikkert på om dekningen er tilstrekkelig. Styret har fått bekreftet at eventuelle feil som oppdages er forsikringsselskapets ansvar. Når dette er avklart, vil prisen trolig øke.

Styret har hentet inn tilbud fra andre aktører. Styret er heller ikke fornøyde med behandlingshastigheten hos Storebrand. Flere saker meldt inn i sommer er fortsatt ikke ferdigbehandlet. Den tidligere stramme økonomien har også bidratt til lengre saksbehandlingstid på større skader, for eksempel i kjelleren etter innbruddsforsøk.

Brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et prioritert område i 2025. Styret har systematisk fulgt opp dette, og har derfor mottatt rapporter om feil i ventilasjonsanlegget (trykksettingsvifter for røykfjerning) og mangler i varslingssystemet. Disse feilene er nå enten utbedret eller under utbedring. 21 nye detektorer blir montert i tavlerom og søppelrom og koplet opp mot det sentrale brannvarslingssystemet.
57/86 enheter besvarte brannvernundersøkelsen, noe som gir et godt bilde av tilstanden. Hovedfunn:

- 16% er ikke kjent med oppmøtested for brann - oppmøtested er utenfor hovedinngangen til H4/H10
- 4% har ikke brannvarsler i sin bolig. Styret har kjøpt inn brannvarslere og har delt ut disse til de som har bedt om det.
- 5% oppbevarer gass i kjelleren, noe som ikke er tillatt - det er derimot tillatt å oppbevare mindre mengder gass i leiligheten eller på terrassen, så lenge det ikke er utsatt for direkte sollys eller varme.
- 100% av boligene har brannslokkingsutstyr.
- 23% har ikke foretatt rutinemessig kontroll av slokkingsutstyret.
- Ingen har meldt om feil på sine elektriske anlegg.
- 4% har bedt om assistanse ved behov for evakuering. Denne informasjonen er delt med brannvesenet.

Heis

Heisene har vært et tilbakevendende tema gjennom 2024 og 2025. I 2024 byttet styret vedlikeholdspartner. Den nye leverandøren har fokusert mer på proaktivt vedlikehold. Resultatet er lavere kostnader og bedre driftssikkerhet – spesielt viktig for beboere som er avhengige av heis i hverdagen.

Ventilasjonsrens og varmeanlegg

En av sakene styret er godt fornøyd med i 2025 er full rens av hele ventilasjonssystemet. Dette anbefales hvert 10. år, og det var første gang siden 2006. Arbeidet ble utført under OBOS' estimerte kostnader, takket være godt oppmøte og god kommunikasjon fra beboerne.

Det har i flere år vært problemer med varmeanlegget. En undersøkelse viste at 25 enheter har hatt problemer med radiatorer. Styret mener nå at dette i hovedsak dreier seg om lokale problemer i enkelte leiligheter, ofte i mindre klynger. Styret vil derfor gjennomføre en nærmere undersøkelse av

disse leilighetene før det eventuelt iverksettes større tiltak. Målet er å løse det faktiske problemet, ikke å bruke penger på en generell oppgradering som kanskje ikke hjelper.

Energirapport og fremtidige tiltak

Ved en tidligere generalforsamling ble det vedtatt å undersøke energirapporten nærmere. Rapporten foreslo blant annet solceller på taket, varmepumpe i stedet for fjernvarme og bedre isolering. Alle disse tiltakene innebærer høy risiko og store kostnader.

Styret har i 2025 brukt mye tid bare på å få fakturaene for dagens fjernvarme i orden. Styret vurderer det som svært risikabelt å anbefale millionprosjekter for mulig besparelse over 20 år. Solceller på taket har også høy risiko for lav utnyttelse i et bymiljø, og bedre isolering følger ikke prioriteringslisten i OBOS sin vedlikeholdsplan. Styret legger derfor ikke frem nye forslag til energitiltak nå.

Drift

Vaktmesteren har periodevis levert varierende kvalitet. Midt i vurderingen av å bytte leverandør ble selskapet kjøpt opp av en mer profesjonell aktør. Etter flere forventningsavklaringer har styret sett bedring og har derfor beholdt ordningen.

Andre oppgaver styret har arbeidet med i 2025:

Dører og låsesystemer som ikke fungerer som de skal. Dette har blitt fulgt opp i flere runder. Dette er en relativt kompleks løsning som er vanskelig å vedlikeholde. Derfor har styret tatt kontakt med en alternativ leverandør og fått bekreftet at de ikke klarer å forvalte løsningen bedre enn dagens partner. Alternativene vi har er derfor en enklere løsning som gjør at vi alltid må skanne oss inn gjennom alle dører, der vi i dag har en skanning på vei inn i porten, med to dører som åpnes.

- Søppel på gata som ikke tilhører borettslaget, men som kan gi bøter
- Innkjøp og bytte av lamper – nå har hele borettslaget nye lamper med sensor
- Fornyet avtale med Global Connect for internett
- Oppfølging av vinduer og dører som faller under borettslagets ansvar
- Gjennomgang av Elaway-avtalen og aktivering av Ladebonus
- Utbedring av svakheter i varmeanlegget (lavt trykk og stopp i varmtvann)
- Oppdatering av ringelister og bestilling av nøkkelbrikker til beboere
- Sommerfest for beboere

Avslutning

2025 har gitt borettslaget flere viktige resultater og et bedre grunnlag for fremtiden. Samtidig er det fortsatt arbeid igjen på flere områder. Styret vil fortsette å fokusere på trygg drift, nødvendig vedlikehold og god økonomistyring. Styret ser frem til fortsatt godt samarbeid med beboerne i 2026, slik at borettslaget forblir et trygt og godt sted å bo.

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**125 571**	**404 528**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 684 398	4 983 530
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 266 179	-1 424 104
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 764 308	-3 946 266
Innsk. øremerk. bankkto		-17 880	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		727 802	0
Økning egenkapital i fellesanlegg			107 882
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**363 834**	**-278 958**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 405**	**125 571**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		646 219	509 630
Kortsiktig gjeld		-156 814	-384 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 405**	**125 571**

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 531 531	3 084 743	3 051 000	2 643 195
Innkrevde felleskostnader	2	3 545 191	3 415 719	4 079 000	4 148 107
Andre inntekter	3	172 656	6 987	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 249 377**	**6 507 449**	**7 130 000**	**6 791 302**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-17 690	-9 237	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 063	-151 798	-161 000	-168 245
Konsulenthonorar		-38 400	-47 364	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-352 715	-506 927	-462 000	-391 000
Forsikringer		-28 202	-26 085	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-9 872	-9 575	-50 000	-50 000
Kostnader sameie	19	-3 062 426	-2 661 962	-2 852 000	-2 852 000
Energi/fyring	9	-27 542	26 916	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-258 747	-256 968	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	10	-86 072	-223 511	-66 000	-75 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 045 293**	**-3 871 076**	**-3 934 000**	**-3 886 305**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 204 084**	**2 636 373**	**3 196 000**	**2 904 997**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 764 308	3 946 266	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 968 392**	**6 582 638**	**3 196 000**	**2 904 997**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 013	61 892	0	0
Finanskostnader	12	-1 314 007	-1 661 000	-1 580 000	-1 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 283 994**	**-1 599 108**	**-1 580 000**	**-1 084 000**
ÅRSRESULTAT		**2 684 398**	**4 983 530**	**1 616 000**	**1 820 997**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 684 398	4 983 530		

Dokument-ID 092221155575757333339

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	2 008 048	2 735 851
Øremerkede bankinnskudd		478 027	460 147
SUM ANLEGGSMIDLER		**180 811 075**	**181 520 998**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 334	61 110
Forskuddsbetalte kostnader		22 102	21 414
Andre kortsiktige fordringer	14	5 167	0
Driftskonto OBOS-banken		544 945	363 648
Sparekonto OBOS-banken		65 671	63 458
SUM OMLØPSMIDLER		**646 219**	**509 630**
SUM EIENDELER		**181 457 294**	**182 030 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	125 125 782	122 441 384
SUM EGENKAPITAL		**125 134 382**	**122 449 984**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 420 398	23 450 884
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 166 098**	**59 196 584**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 903	100 889
Leverandørgjeld		37 271	16 038
Påløpte renter		5 640	124 766
Påløpte avdrag		0	123 318
Annen kortsiktig gjeld		0	19 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156 814**	**384 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 457 294**	**182 030 627**
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	50 309	149 135

Oslo, 17.04.2026
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Edvard Andersen/s/ — Anne Karine Bjerkholt Støttum/s/

Amund Neråas Krogsæter/s/ — Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger/s/

Dokument-ID 092221155575757333339

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-273 119
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Strøm elbil	-3 000
Felleskostnader	3 433 248
Garasje	66 240
Internett	253 482
Leie/felleskostnader tidl.år	-531
Vedlikeholdsfond	58 999
Kapitalkostnader IN I	2 575 794
Reg.kapitalkostnader IN I	-44 264
Fratrekk kapitalkostnader	-2 531 531
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 545 191**

Dokument-ID 092221155575757333339

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avsetninger	12 875
Nettinnbetalinger	4 560
Nøkler	2 950
Tilskudd	152 271
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 656**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	**-564**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-4 000
SUM STYREHONORAR	**-4 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 797

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 690
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 690**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 412
Drift/vedlikehold elektro	-42 504
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 439
Drift/vedlikehold heisanlegg	-253 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 747
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	44 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 923
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-352 715**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 872**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-27 542
SUM ENERGI / FYRING	**-27 542**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-982
Annet driftsmateriale	-1 357
Lyspærer og sikringer	-1 101
Vakthold	-42 714
Snørydding	-9 424
Andre driftskostnader	-1 956
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 797
Andre kontorkostnader	-4 074
Bank- og kortgebyr	-3 265
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-17 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 072**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
Andre renteinntekter	6 574
SUM FINANSINNTEKTER	**30 013**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 265 352
Andre rentekostnader	-48 655
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 314 007**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	178 325 000
SUM BYGNINGER	**178 325 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN	5 167
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 167**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	70 187 801
Egenkapital fra IN tidligere	102 177 606
Egenkapital fra IN 2025	1 764 308
Reduksjon EK fra IN	-48 994 933
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**125 134 782**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2006	-142 570 700	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 942 210	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 266 179	
Nedbetalt tidligere, IN	102 177 606	
Nedbetalt i år, IN	1 764 308	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 420 398**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-35 745 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 745 700**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	20 420 398
Beregnede IN forpliktelser	54 946 981
TOTALT	**111 113 079**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
TOTALT	**178 325 000**

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 50 309
Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Dokument-ID 092221155575757333339

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OA4DX-5H6K7-ZLU8L-BV603-ENF5V-YY0KZ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 07:11:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OA4DX-5H6K7-ZLU8L-BV603-ENF5V-YY0KZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 5625 **Selskapsnavn:** HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Styret bes utrede og legge frem forslag til installasjon av automatiske døråpnere tilknyttet eksisterende adgangssystem, med sikte på å forbedre universell utforming, tilgjengelighet og brukervennlighet i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utrede el strøm lading til bil.

Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Styret bes utrede og gjennomføre utskifting av eksisterende tønnelåser i kjeller, garasje og boder til strømtilkoblede elektroniske adgangslesere, tilsvarende dagens løsning på øvrige inngangsdører i bygget.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Det vedtas at borettslaget innfører årlig nedvask av garasjeanlegget. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og sørge for gjennomføring som en del av borettslagets faste vedlikeholdsrutiner.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

☐ Ivar Nyhaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988802778
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Tea Linge, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 4000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Bakgrunn

Beboerne faktureres i dag en egen post kalt «vedlikeholdsfond» på faktura for felleskostnader. Denne posten settes på en egen konto hos OBOS. Denne ordningen er ikke i samsvar med borettslagets vedtekter. OBOS løftet saken for styret og har anbefalt å følge vedtektene som medfører å fjerne den ordningen og den separate posten på faktura.

Formål

Å forenkle innkrevingen og gjøre økonomistyringen mer oversiktlig ved å fakturere beboerne for vedlikehold som en del av budsjeterte felleskostnader.

Dersom endringen ikke går igjennom, er styret anbefalt å skrive egne vedtekter for denne ordningen, for at vi skal følge god forretningsdrift av borettslaget.

kr 495 000 i vedlikeholdsfond i dag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Styret foreslår å legge inn en kort bestemmelse i vedtektene som klargjør hvordan styrehonoraret skal fastsettes.

Bakgrunn
Generalforsamlingen fastsetter hvert år godtgjørelse til styret i henhold til borettslagsloven. De siste årene har honoraret ofte stått uendret over lengre perioder, selv om både prisnivået og arbeidsmengden har økt. Styret ønsker å etablere en forventning om at honoraret normalt skal følge den generelle prisutviklingen, slik at det blir mer forutsigbart og rettferdig over tid.

Forslag til endring
Styret foreslår å endre punkt:
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
ved å legge til følgende tekst:

«Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).»

Den fullstendige listen i 9-4 vil da lyde slik:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- **Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).**
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Begrunnelse
Forslaget endrer ikke at det er generalforsamlingen som hvert år bestemmer det faktiske honoraret. Det innfører kun en klar forventning om inflasjonsjustering, slik at honoraret holdes oppdatert uten at det må diskuteres fra grunnen av hvert år. Dette bidrar til forutsigbarhet og rettferdighet for både styret og andelseierne.

Tiltaket er preventivt for å gjøre styrearbeidet like attraktivt over tid, og for å hindre at honoraret blir liggende flatt i flere år og plutselig må økes kraftig. En jevn og forutsigbar justering sikrer stabilitet både for honoraret og for borettslagets kostnader.

Styret har ved tidligere anledninger hentet inn priser på å leie inn styre som en tjeneste. Dette vil for våre 2 juridiske enheter, Sameiet og Borettslaget, som er majoritetsparten i sameiet, bety en høy årlig kostnad og et styre som ikke har eierskap til eget borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Flere av inngangsdørene i borettslaget er i dag tunge å åpne og krever manuell håndtering. Dette kan oppleves som krevende i hverdagen, særlig ved bæring av handleposer, flytting av gjenstander eller lignende.

I tillegg utgjør dette en barriere i forhold til universell utforming. Personer med redusert bevegelighet, rullestolbrukere, eldre og andre med behov for tilrettelegging kan ha betydelige utfordringer med dagens løsning.

Ved å installere automatiske døråpnere som aktiveres via eksisterende brikkesystem, vil man oppnå en langt mer tilgjengelig og brukervennlig løsning for alle beboere. Moderne systemer kan settes opp slik at dørene åpnes raskt ved godkjent adgang, samtidig som de lukkes kontrollert og opprettholder sikkerheten, slik at uautorisert adgang begrenses.

Det finnes i dag kostnadseffektive og fleksible løsninger som kan ettermonteres på eksisterende dører uten omfattende inngrep. Tiltaket trenger derfor ikke innebære store investeringer sett opp mot nytten for beboerne og byggets standard.

Tiltaket vil bidra til økt tilgjengelighet, bedre bomiljø og en mer fremtidsrettet standard for borettslaget.

Styrets innstilling
Oppsummert: Styret ser det ikke som en fornuftig prioritering å legge frem et forslag om automatiske døråpnere i tilknytning til det eksisterende adgangssystemet.

Bakgrunn:

Styret ønsker denne saken velkommen da det handler om viktige prinsipper for noen i vanskelige situasjoner, som skal veies opp mot en kost/nytte-vurdering av «hverdagsluksus». Styret ønsker derfor å belyse denne saken så godt som mulig, og her er vår vurdering.

Man passerer et minimum av 5 dører fra gaten til sin egen leilighet i det normale tilfellet: porten, inngangsdøren til blokken, døren til trappegangen, døren på vei ut til svagangen, før man til slutt går inn til egen leilighet (som allerede har dørpumpe). Dersom man skal komme seg fra gaten til egen dør med bæreposene, gir dette følgende kostnadsestimat:

Borettslaget har 3 blokker med til sammen 2 felles porter, 6 dører i 1. etasje, 6 dører i kjelleren og 18 ekstra dører ut til svalganger. Dette utgjør totalt ca. **32 fellesdører** som potensielt kan være aktuelle for automatisk åpning integrert med eksisterende brikkesystem.

Grovt kostnadsestimat (basert på markedspriser for profesjonell, værbestandig slagdørsautomatikk med integrasjon, installasjon og brannsikkerhet – 2026-priser inkl. mva.):

- Investering for ca. 32 fellesdører: 1 000 000 – 1 450 000 kr (realistisk snitt ca. 1 200 000 kr).
- Årlig vedlikehold og serviceavtale (anbefales sterkt på grunn av vær, høy bruk og sikkerhetskrav): 130 000 – 220 000 kr (snitt ca. 175 000 kr).

Fordeling per enhet (86 enheter) ved 5 års nedbetaling:

- Investering: ca. **2 800 kr per år** per enhet (ca. **233 kr ekstra per måned**).
- Vedlikehold: ca. **2 035 kr per år** per enhet (ca. **170 kr ekstra per måned**).
- **Total årlig ekstra kostnad per enhet:** ca. **4 835 kr** (ca. **403 kr ekstra per måned** per beboer).

Disse tallene er grove estimater. Reelle kostnader kan bli høyere avhengig av befaring og konkrete tilbud. Styret ser også at det er en betydelig risiko (økte kostnader ved implementering og vedlikehold) for at løsningen med døråpnere og nøkkelfunksjonen kan få "integrasjons-/samhandlingsproblemer", da de må virke samtidig på en synkronisert måte.

Styret er pliktig til å tilrettelegge for personer som har spesielle behov i henhold til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har imidlertid ikke mottatt henvendelser direkte fra beboere som har meldt slike behov. Styret ønsker derfor ikke å øke felleskostnadene for alle beboere basert på et behov som ikke ennå er meldt inn i borettslaget, men vi tar det på alvor når det eventuelt kommer.

Styret ser heller ikke at en slik løsning vil hjelpe vesentlig ved flytting, da gratis dørstoppere (som en flytteeske) vil være mer effektive og brukervennlige enn automatiske døråpnere. Dersom man har handleposer, ser styret heller ikke hvordan dagens system vil bli mye bedre, da man likevel må i lommen for å hente nøkkel/brikke – selv om noen av passeringene kan bli lettere. Vi ser også at ut fra et miljøperspektiv vil dørene stå åpne i snitt mye lenger og dermed slippe ut betydelig mer varme.

Styret mener derfor at en gjennomgående installasjon på alle fellesdører vil være en betydelig investering som enten krever økte felleskostnader eller går på bekostning av annet nødvendig vedlikehold. En behovsprøvd tilnærming der vi tilrettelegger individuelt der behovet dokumenteres, vurderes som en mer hensiktsmessig bruk av fellesskapets ressurser.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utrede el strøm lading til bil.

Fremmet av: Odd Gullik Ravneberget

Elaway som tilbyder av lading i borettslaget tar som fast påslag 70 øre/kwt uansett hva dagens pris er. Dette skal dekke «omkostninger». Spesielt når strømmen koster eks 10 øre kWt blir dette latterlig feil. I store perioder om sommeren er dette tilfelle. Disse pengene går tilbake til borettslaget. Vi kan fritt senke dette hvis dette er for høyt og feil påslag iht Elaway. Dette er laget som et sjablong påslag uten bakgrunns vurdering i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret ønsker denne saken velkommen, og ønsker å dele informasjon så snart vi får det fra Elaway. Vi har allerede etterspurt informasjon, men det har vist seg å ta lang tid å få svar. Vi ønsker å følge opp dette og kunne legge ut en god forklaring på beboerensekostnader i forbindelse med ladeanlegget.

Forslag til vedtak:
Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Dørene til kjeller, garasje og boder er i dag utstyrt med tønnelåser. Disse krever spesialbatterier som må byttes manuelt, og batteribyttet kan være både krevende og lite brukervennlig.

Videre er man avhengig av at noen fra styret til enhver tid er tilgjengelig for å håndtere batteribytte ved behov. Dette skaper unødvendig merarbeid og potensielle utfordringer dersom låsene går tomme for strøm.

En overgang til strømtilkoblede adgangslesere (chip-/brikkeløsning), tilsvarende systemet som allerede benyttes på øvrige dører i bygget, vil gi en mer stabil, driftssikker og brukervennlig løsning. Dette vil også redusere behovet for manuell oppfølging og vedlikehold.

Styrets innstilling
Oppsummert anbefaler styret å stemme i mot forslaget slik som forslaget til vedtaket er formulert. Styret ønsker en annen saksgang som er mer hensiktsmessig.

Begunnelse

Styret har allerede har satt i gang en utredning av alternativer for våre nøkler og låser. Det viser seg at vårt låsesystem for inngangsdører, garasje anlegg og boder er gått ut på dato og det finnes svært få nøkler igjen på markedet. Styret har forsøkt å kjøpe opp et reservelager, men den ene eksisterende leverandøren av vårt system lar oss ikke gjøre dette.

Dette betyr at vi snart ikke kommer til å få mulighet til å kjøpe flere nøkler. Styret ønsker derfor å se på hvordan Borettslaget bør forholde seg til dette, og hvordan vi best mulig kan løse denne utfordringer mer helhetlig. Styret ønsker derfor ikke å prioritere små forbedringer på et anlegg som kanskje uansett må byttes ut.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at vi kommer til å legge inn sjekk av låsene som en rutinemessig oppgave for vaktmester, noe som reduserer sannsynligheten for at låsene går tom for strøm.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Garasjeanlegget fremstår som svært skittent, med betydelig opphopning av smuss, støv og veisalt. Spesielt i vinterhalvåret dras det inn store mengder salt fra kjøretøy, som blir liggende på gulv og overflater.

Salt og skitt bidrar til økt slitasje og kan over tid føre til skader på betong, armering og øvrige konstruksjoner. Dette kan igjen medføre behov for kostbare reparasjoner dersom det ikke håndteres gjennom jevnlig vedlikehold.

En årlig grundig vask av garasjeanlegget vil bidra til å forlenge levetiden på bygningsmassen, bedre inneklimaet og gi et mer ryddig og trivelig miljø for beboerne.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **nedstemme** forslaget.

Begrnnelse:
Garasjeanlegget vaskes allerede i dag årlig som en del av borettslagets løpende vedlikehold. Styret vurderer behovet for rengjøring og vedlikehold fortløpende og sørger for at dette blir utført når det anses nødvendig for å ivareta bygningens tilstand, beboernes miljø og økonomien i borettslaget.

Styret er prinsipielt av den oppfatning at saker som har konsekvenser over flere år, og som binder opp borettslagets ressurser på lang sikt, bør behandles som vedtektsendring dersom generalforsamlingen ønsker å fatte et bindende vedtak. Dette sikrer at alle beboere får anledning til å uttale seg på forhånd gjennom en formell vedtektsprosess, og at beslutningen får den tyngden og forutsigbarheten som et vedtak i vedtektene gir.

På bakgrunn av dette, og fordi styret allerede ivaretar årlig vask av garasjeanlegget som del av sitt forvaltningsansvar, anbefaler styret at forslaget **ikke vedtas** som et separat generalforsamlingsvedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Det er observert at takrenne/nedløpsrør i borettslaget er ødelagt, slik at vann ikke ledes bort som det skal. I stedet renner vannet direkte ned langs fasaden.

Dette medfører økt fuktbelastning på bygget og kan over tid føre til skader på fasadematerialer, inkludert misfarging, nedbrytning og mulig fuktskade. Dersom dette ikke utbedres, kan det resultere i betydelig høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Det er derfor viktig å få utbedret forholdet så raskt som mulig for å forebygge skade og bevare byggets tilstand.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **vedta** forslaget om at takrenne og nedløpssystem utbedres snarest mulig.

Begunnelse:
Styret er enig i at defekte takrenner og nedløpsrør som medfører at vann renner direkte ned langs fasaden, utgjør en risiko for fuktskader og bør utbedres.

Vaktmester har allerede registrert saken, og styret har fått beskjed om at utbedringen vil bli gjennomført ved nærmeste anledning etter at styret har godkjent et tilbud. Dette er et ordinært vedlikeholdstiltak som faller innenfor styrets forvaltningsansvar og mandat.

Styret mener prinsipielt at slike konkrete utbedringer av enkeltskader ikke behøver å behandles som egen sak på generalforsamlingen, da dette kan binde opp unødig tid og ressurser. Likevel er styret positiv til at saken er tatt opp, da det viser engasjement for borettslagets vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Fremmet av: Bente Frantzen

Hensikten med å innføre måling av varmtvann og vann var at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk. I praksis skjer ikke dette i dag.

Kostnadene fordeles fortsatt i stor grad etter sameiebrøk, noe som gir en skjev og lite rettferdig fordeling. Dette rammer særlig beboere med lavt forbruk, som likevel må dekke en uforholdsmessig stor andel av andres bruk.

For min del gjelder dette både varmtvann og radiatorvarme. Jeg bor alene og er mye borte, men betaler likevel en høy andel. Når det gjelder radiatorvarme, bruker jeg i praksis ikke dette, men må fortsatt dekke kostnader for andre. Av mine totale kostnader knyttet til forbruk (faste kostnader holdt utenom), utgjør fellesfordelt andel hele 54 %.

Dette er ikke i tråd med intensjonen bak ordningen, som var å gå bort fra brøkbasert fordeling og over til betaling basert på faktisk forbruk.

Det bør derfor vurderes en mer forbruksbasert modell, hvor kostnader i større grad fordeles etter individuelt målt forbruk, også når det gjelder restvarme.

Styrets innstilling
Styret ønsker saken velkommen og setter pris på engasjementet rundt et tema som har vært utfordrende over tid.

Vi anerkjenner kompleksiteten i saken og har i 2025 brukt tid på sammarbeidet med Lyse for å bare få en normalt fakturaflyt, uten å lykkes helt enda. Styret er ikke kjent med andre intensjoner bak ordningen enn at den skulle gi en rettferdig fordeling basert på faktisk forbruk.

Styret kan ikke bekrefte eller avkrefte om tallene som presenteres er representative. Vi ser det likevel som nyttig å gjennomføre en retrospektiv analyse av hvordan ordningen har slått ut for de ulike beboerne. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere eventuelle endringer.

Styret mener informasjonen til beboerne om ordningen har vært utilstrekkelig tydelig, og vi vil uansett arbeide med å forbedre dette.

Et eventuelt forslag til mer forbruksbasert fordeling, inkludert restvarme, kan utarbeides og legges frem på neste generalforsamling dersom beboerne ønsker at styret prioriterer dette.

Merk at en slik gjennomgang vil kreve betydelig tid og ressurser fra styret. Dette vil nødvendigvis gå på bekostning av kapasitet til andre oppgaver som styret har planlagt for kommende periode, og som også vil bli lagt frem for generalforsamlingen og i budsjettbehandlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Lockwood Haight (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Nyhaug (37 stemmer)
Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Nyhaug
Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2017.

Vedtatt på styremøte 7. mars 2007, jfr. Borettslagets vedtekter punkt 8-2 og 8-3.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen, i garasjen, eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Dørene til søppelrommene skal holdes låst. Avtrekksvifte skal være slått på.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Styret har fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette. Den enkelte andelseier

som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets (og dermed også borettslagets) energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden,

fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§13 Lufting av husdyr

Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.

Vedtekter
for
Heimdalsgata 4 Borettslag Org. nr. 988 802 778

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.4.2018
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heimdalsgata 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til fem år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, balkongvindskjerming mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markisen og balkongvindskjermingen skal følge de farger som styret beslutter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Brannvegger
Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tettet. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører (ikke lås) til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Beboere som påviker uaktsomt eller med overlegg borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

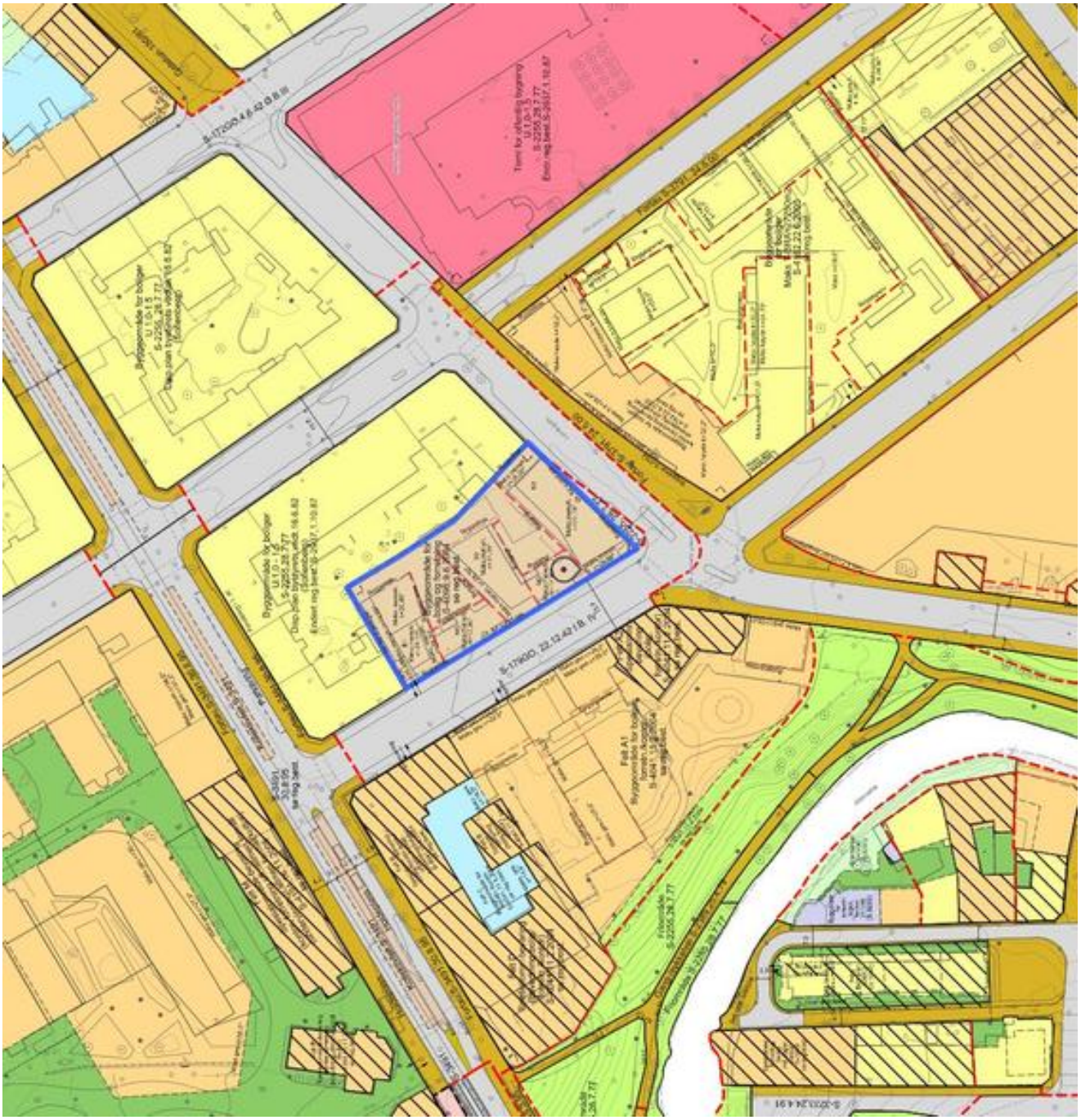
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Parkering

Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.
Ladning av el-kjøretøy skal kun foregå via godkjent ladepunkt/boks som kan bestilles av den enkelte beboer.



Oslo

S-4098

HEIMDALSGATA 4. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.229 bnr.16.Endres fra byggeområde for kontor og verksted til byggeområde for bolig og forretning.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200203255
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200203255

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEIMDALSGATA 4 – GNR./BNR. 229/16

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart nr. IIP 00 220 datert 03.07.2002, revidert 13.10.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig og forretning

§ 3. Byggeområde for bolig og forretning

3.1 Leilighetsfordeling og lokalisering

Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav;
- 2-roms 40 %
- 3-roms eller større 60 %
- Innenfor andelen 3-roms leiligheter eller større, skal minst 20 % av disse være 4 roms eller større.
- Innenfor andelen 2-roms leiligheter kan opptil 16 % være 1-roms leiligheter.

Forretningen skal lokaliseres i sokkeletasje mot gate.

3.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 800 m², hvorav forretning kan utgjøre 200 m².

3.3 Plassering og høyder

Prosjektets østre byggegrense mot kvartalets bakgård trekkes fem meter innover.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, byggelinjer og maks mønehøyde som vist på plankartet.

Mindre avvik fra mønehøyde kan tillates for tekniske installasjoner og trappeoppbygg.

3.4 Utforming

Bebyggelsen skal gis et lyst og lett preg i volum og fasadeutforming. Det skal benyttes kontrasterende flater og materialer, åpne hjørner og lette balkonger.

Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen og byggelinjen med inntil 1,5 meter. Svalganger tilhørende bygning B1 kan krage ut over grense for ulike høyder med inntil 1,8 meter og rømningstrapp kan i tillegg tillates ut til byggelinje/eiendomsgrense. Bebyggelsen mot Heimdalsgata kan trekkes noe tilbake fra angitt byggelinje for deler av fasadelengden (M1 og M2) og ved hjørnet Heimdalsgata/Lakkegata, dersom dette medfører en forbedret estetisk utforming av bebyggelsen.

§ 4. Avkjørsel

Utkjøring fra parkeringskjelleren legges til Heimdalsgata som vist på plankartet.

§ 5. Parkering

Parkeringsplasser opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg. Antall parkeringsplasser utregnes i henhold til en faktor på 0,53 biler pr. leilighet med leilighetsfordeling som definert i § 3.1.

§ 6. Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan som skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning og støttemurer.

Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.
Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
Utearealet for boligene skal utgjøre min. 25 % av tillatt bruksareal (T-BRA).

§ 8. Forurensning

Utendørs oppholdsarealer

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og

skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Støy
Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 9. Fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

Rf. 19869 / 19 70 — 11/12 — 91. kv. 27.650, 1/

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnede disponent Jens Frang, født 13/2-1921, som grunneier, og det startende A/S Heimdalsgaten 4 v/ ingeniör Arthur Nordlie jr., som fester, er dags dato inngått följende kontrakt:

Jens Frang bortfester herved til det startende A/S Heimdalsgaten 4 sin eiendom Heimdalsgaten 4 i Oslo. - Eiendommen har et grunnareal på 2.2ol m2 ifölge målebrev.

§ 1.

Festetiden skal være 99 - nittini - år regnet fra 1. januar 1971.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren et belöp svarende til 5 - fem - % av en grunnverdi fastsatt til kr. 2.2oo.ooo,- to millionertohundretusen - beregnet efter en pris av kr. 1.ooo,- pr. m2 og et grunnareal av 2.2oo m2. - Det tas forbehold om Oslo Prisnemnds godkjennelse av denne grunnpris. -
I henhold hertil stipuleres festeavgiften til kr. llo.ooo pr. år. Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt efter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter, og i intet tilfelle oftere enn for lo - ti - år adgangen, förste gang lo år fra den dag festeavgiften begynner å löpe. Hvis prisforskriftene på angjeldende tidspunkt er opphevet på dette område, omregnes festeavgiften på grunnlag av grunnverdi tomten har efter vanlige markedsforhold på omregningstiden og vanlig rentenivå på samme tid, begge deler fastsatt ved skjönn oppnevnt av Oslo Byrett.

§ 3.

Festerens formål er å rive den nåværende bebyggelse og oppföre et nybygg på eiendommen, og grunneieren er inneforstått med dette. - Den nåværende bebyggelse er bortleiet på forskjellige leiekontrakter, og disposisjonsretten og ansvaret for eiendommens drift, med inntekter og utgifter, tilligger grunneieren inntil festeren overtar rådigheten over eiendommen, som nedenfor nevnt. -
Av de foreliggende leieavtaler er 2 på åremål, den ene til 1972, den andre til 15/11- 1975. - Festeavgiften begynner å löpe fra den dag alle nåværende leieavtaler er utlöpet, d.v.s. 15/11-1975, og festeren får samtidig full råderett over eiendommen og overtar alle löpende utgifter og inntekter. Det samme gjelder eventuelle fremtidige, nye avgifter og skatter som måtte bli pålagt eiendommen av myndighetene. -
Festeren har rett til å forhandle med leietagerne med sikte på frivillig fravikelse av leieforholdene tidligere enn

Festekontrakt Heimdalsgaten 4 - side 2

fastsatt i leieavtalene, og hvis dette oppnås, får festeren råderett over eiendommen på tilsvarende tidligere tidspunkt. Festeavgiften begynner da også å löpe fra samme tidspunkt. Hvis grunneieren, i den tid han disponerer over eiendommen, önsker å foreta midlertidig bortleie av eventuelle ledige lokaler eller forlengelse av nåværende leieforhold, skal dette kun skje efter forutgående avtale med festeren og ikke for et lengere tidsrom enn 1 - ett - år. -

§ 4.

Festeavgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet for hvert halvår, förste gang fra det tidspunkt som er nevnt i § 3. Betales ikke festeavgiften i rett tid, har grunneieren rett til, efter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftlig rekommandert varsel, å anse festeavtalen for brutt. Han kan da uten söksmål og dom sette festeretten og den bebyggelse festeren har oppfört, til tvangsauksjon. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke holdes betryggende assurert, eller om det tillyses tvangsauksjon for misligholdt pantegjeld som er bedre prioritert enn festeavgiften. -

§ 5.

Festeren skal betale alle omkostninger som grunneieren måtte bli påfört for å få dekket eventuelle misligholdte terminer, samt alle andre omkostninger som måtte bli påfört grunneieren i forbindelse med andre fordringshaveres eventuelle inndrivelser. -
Av forfallen festeavgift betales 6 - seks - % rentes rente, med reguleringsrett som for festeavgiften. -

§ 6.

Til sikkerhet for festeavgiften, har grunneieren pant i festeretten og den bebyggelse som festeren oppförer på tomten, begrenset til ett års festeavgift. - Festeavgiften har prioritet efter den ordinære pantegjeld som er nödvendig for festerens finansiering av nybygget på tomten. - Festeavgiften har dog prioritet foran leieboerinnskudd. -

§ 7.

Grunneieren kan ikke pantsette tomten uten festerens samtykke. - Hvis grunneieren, i den tid han disponerer over eiendommen, misligholder betaling av eiendommens löpende driftsutgifter, skatter, avgifter o.l. slik at det tillyses tvangsauksjon over eiendommen, har festeren rett til å overta administrasjonen av driften for grunneierens regning.

§ 8

Alle omkostninger som måtte oppstå vedr. tomten i forbindelse med festerens nybygg, såsom gateopparbeidelse, anlegg eller omlegging av ledninger o.l, er grunneieren uvedkommende. -

Festekontrakt Heimdalsgaten 4 - side 3

§ 9.

Nærværende festekontrakt blir å tinglyse straks. Festeren betaler alle med kontrakten forbundne omkostninger, såsom stempelavgift, tinglysning, pristakst, panteattest, samt tariffmessig provisjon til advokat Finn Haugen. -

§ 10.

Eventuelle tvister vedr. forståelsen eller oppfyllelsen av nærværende kontrakt blir å avgjöre med bindende virkning av de vanlige domstoler i Oslo. -

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer. -

Oslo, den 12. november 1970

SOM GRUNNEIER: SOM FESTER:

For det startende A/S Heimdalsgt.4

Jens Frang (sign.) Arthur Nordlie jr. (sign.)

....

SOM GRUNNEIERENS EKTEFELLE:

Aase Frang (sign.)

.....

Jeg bekrefter herved at nærværende festekontrakt er underskrevet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 12. november 1970

Finn Haugen (sign.)

.....

Advokat M.N.A.

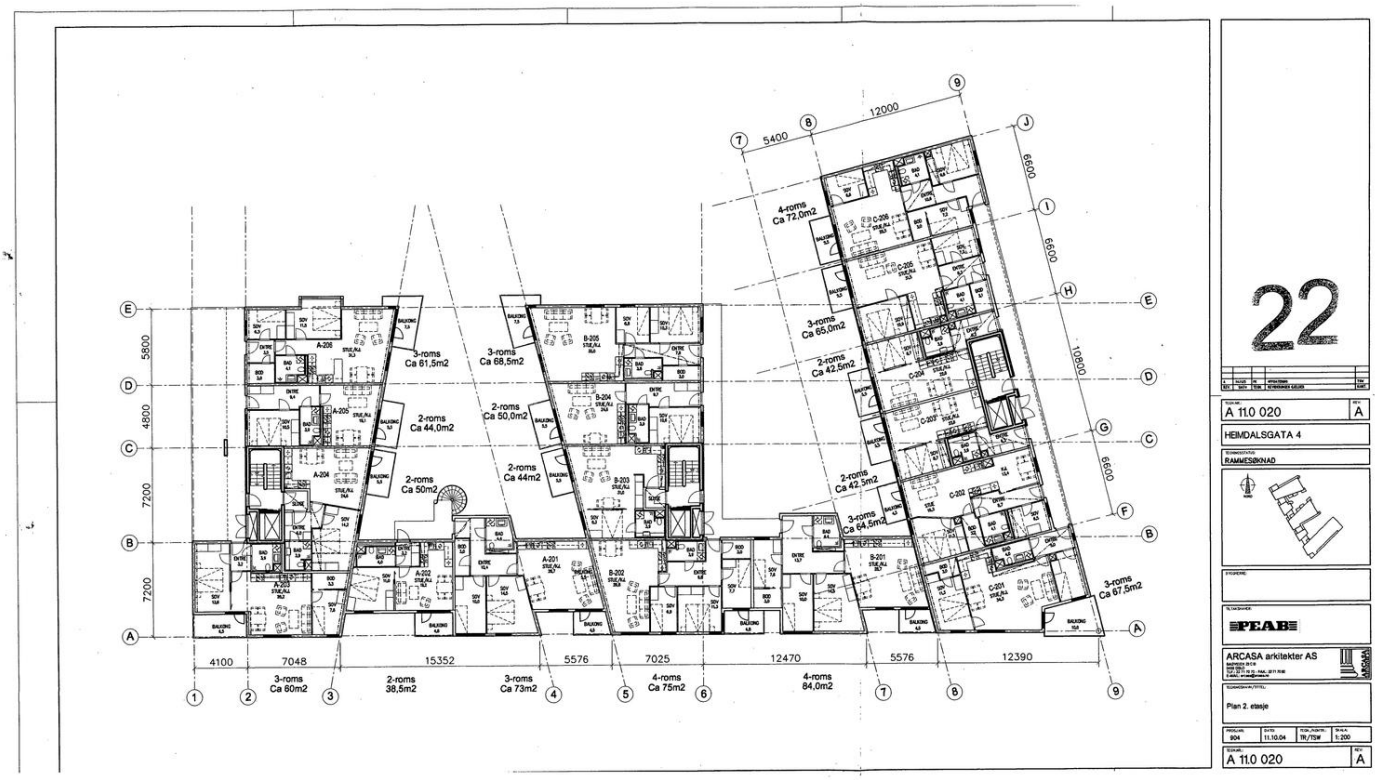
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

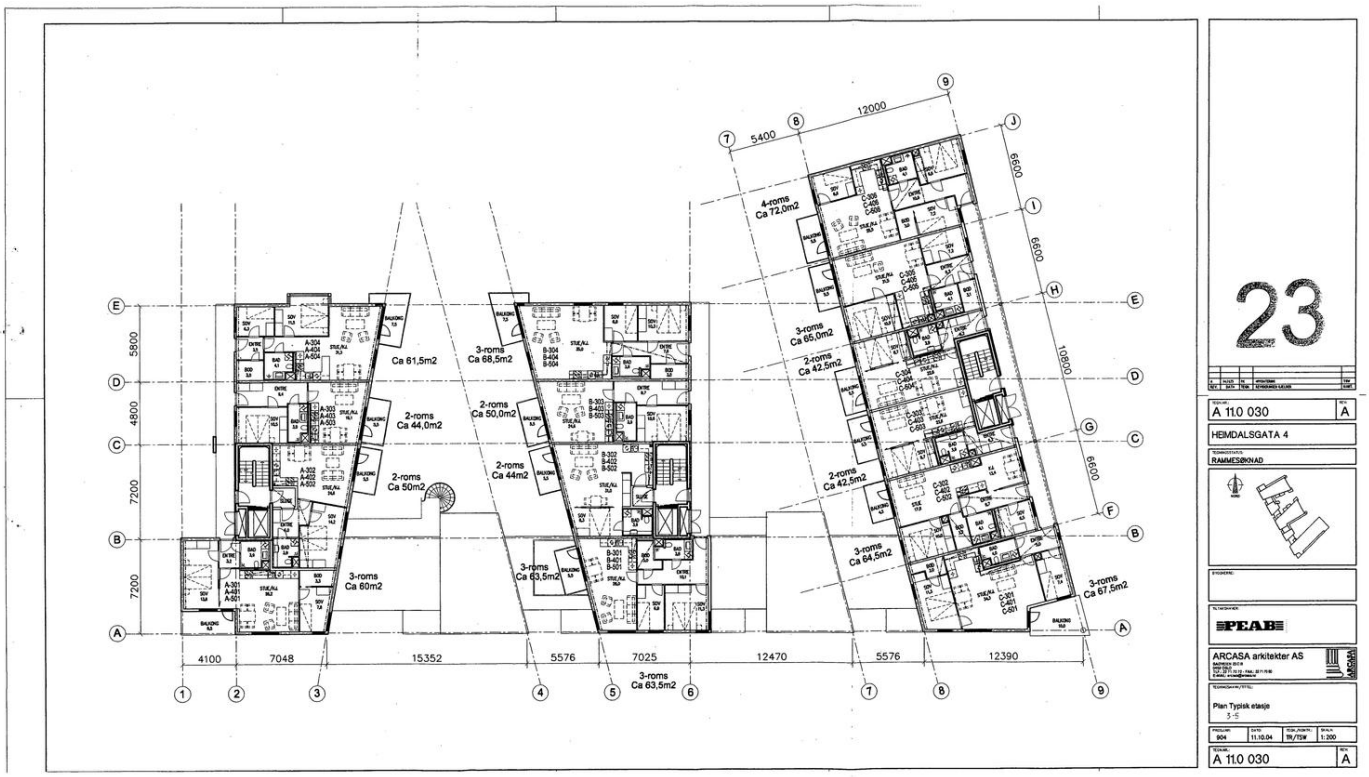
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 229 / 16 **Adresse:** HEIMDALSGATA 4	art
Tiltakshaver	**Saksnr:** 2004/11620	
Ansvarlig søker	**Registrert dato:** 26102004	

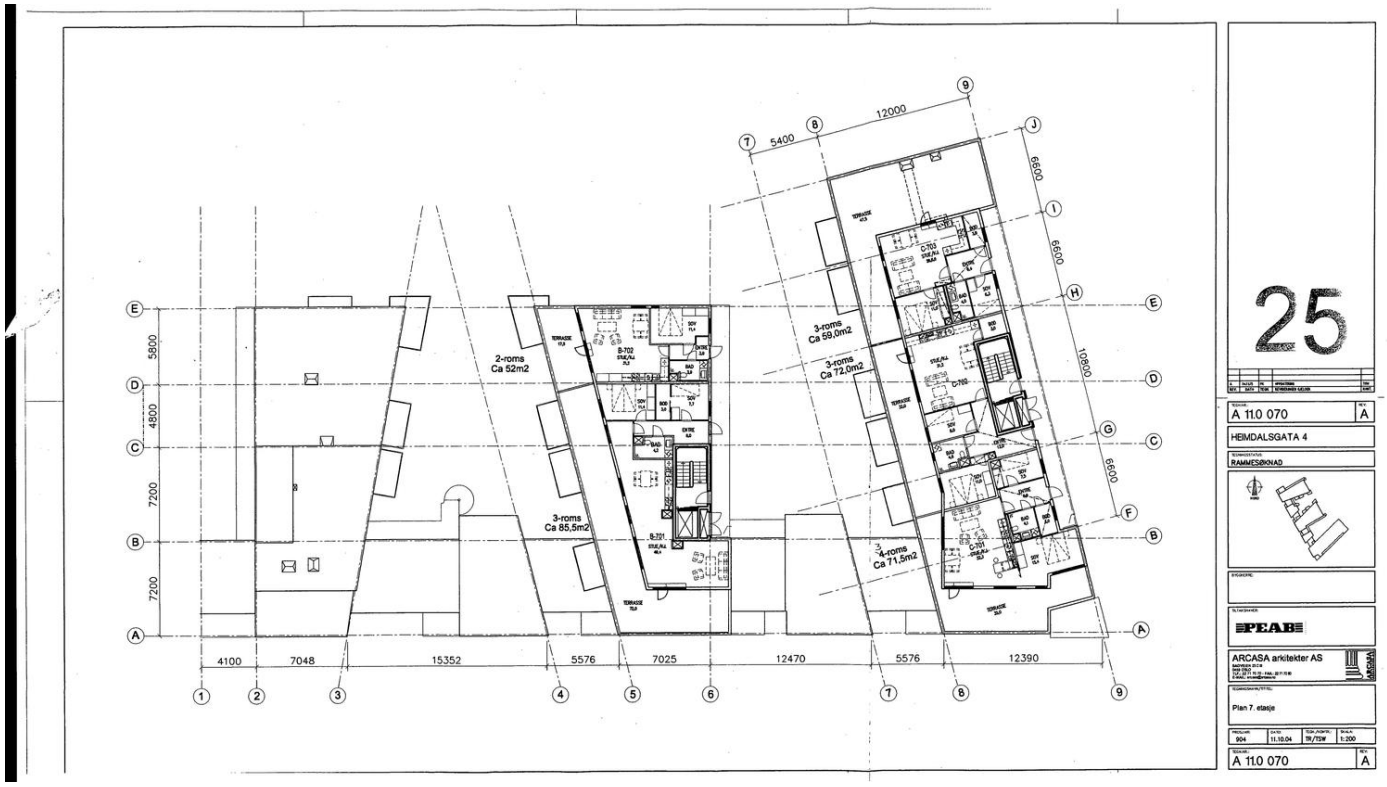
1		16		31 U		46		61		76		91							
2		17		32 U		47		62		77		92							
3		18		33 U		48		63		78		93							
4		19		34 U		49		64		79		94							
5		20 U		35		50		65		80		95							
6		21 U		36		51		66		81		96							
7		22 U		37		52		67		82		97							
8		23 U		38		53		68		83		98							
9		24 U		39		54		69		84		99							
10		25 U		40		55		70		85		100							
11		26 U		41		56		71		86									
12		27 U		42		57		72		87									
13		28 U		43		58		73		88									
14		29 U		44		59		74		89									
15		30 U		45		60		75		90									

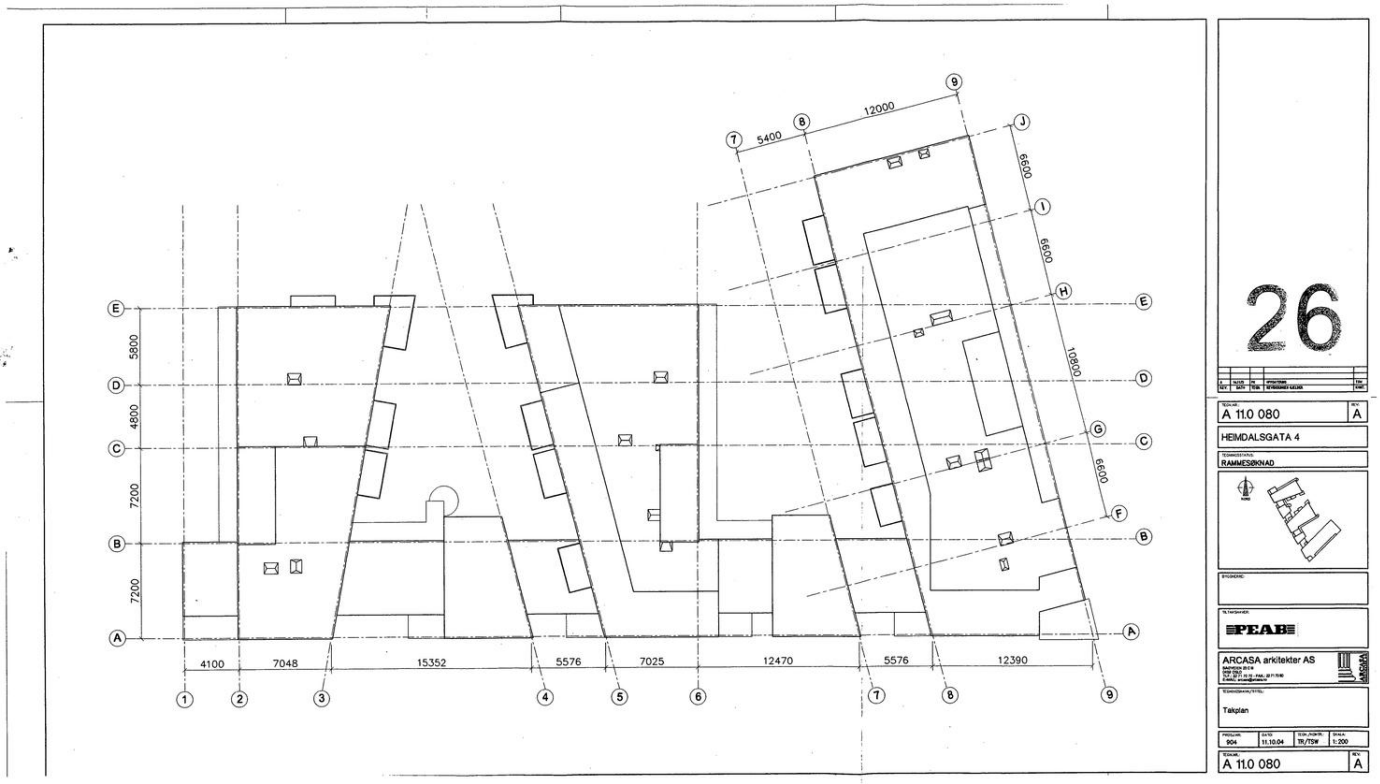
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

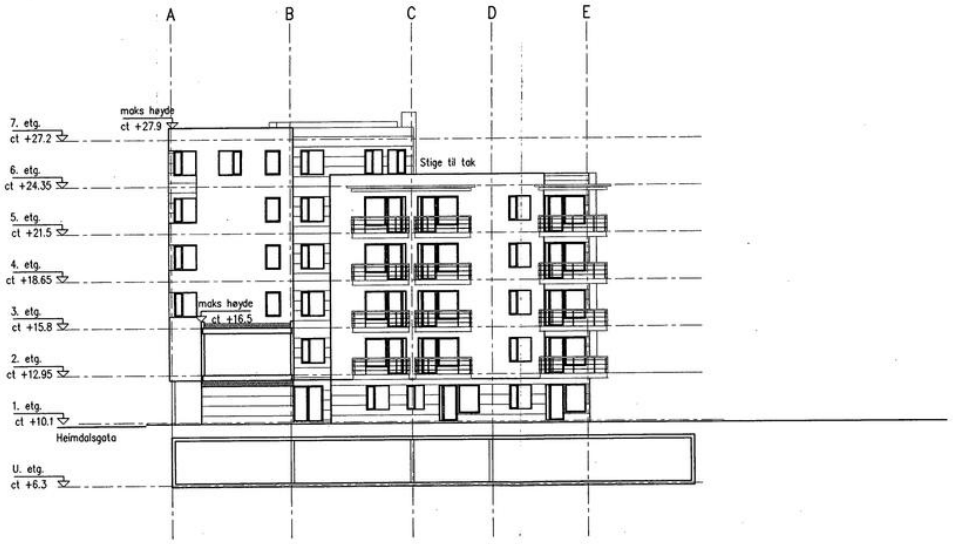

22
A 11.0 020
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan 2. etasje
804
11.10.04
TR/TSW
1:200
A 11.0 020
A
12000
5400
6600
6600
10800
6600
5800
4800
7200
7200
4100
7048
15352
5576
7025
12470
5576
12390
4-roms
Ca 72,0m2
3-roms
Ca 65,0m2
2-roms
Ca 42,5m2
2-roms
Ca 42,5m2
3-roms
Ca 64,5m2
3-roms
Ca 67,5m2
3-roms
Ca 61,5m2
3-roms
Ca 68,5m2
2-roms
Ca 44,0m2
2-roms
Ca 50,0m2
2-roms
Ca 50m2
2-roms
Ca 44m2
3-roms
Ca 60m2
2-roms
38,5m2
3-roms
Ca 73m2
4-roms
Ca 75m2
4-roms
84,0m2


23
A 11.0 030
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan Typisk etasje
3-5
904
11.10.04
TS/TSW
1:200
A 11.0 030
A
4-roms
Ca 72,0m2
3-roms
Ca 65,0m2
2-roms
Ca 42,5m2
2-roms
Ca 42,5m2
3-roms
Ca 64,5m2
3-roms
Ca 67,5m2
3-roms
Ca 68,5m2
2-roms
Ca 50,0m2
2-roms
Ca 44m2
3-roms
Ca 63,5m2
3-roms
Ca 63,5m2
Ca 61,5m2
2-roms
Ca 44,0m2
2-roms
Ca 50m2
3-roms
Ca 60m2
12000
5400
6600
6600
10800
6600
5800
4800
7200
7200
4100
7048
15352
5576
7025
12470
5576
12390


24
A 11.0 060
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan 6. etasje
804
11.10.04
TR/TOM
1:200
A 11.0 060
A
4-roms
Ca 91m2
3-roms
Ca 68,5 m2
2-roms
Ca 50,0m2
2-roms
Ca 44m2
3-roms
Ca 63,5m2
4-roms
Ca 72,0m2
3-roms
Ca 65,0m2
2-roms
Ca 42,5m2
2-roms
Ca 42,5m2
3-roms pluss
Ca 64,5m2
3-roms
Ca 87,5m2
4100
7048
15352
5576
7025
12470
5576
12390
5400
12000
6600
6600
10800
6600
5800
4800
7200
7200


2-roms
Ca 52m2
3-roms
Ca 85,5m2
3-roms
Ca 59,0m2
3-roms
Ca 72,0m2
4-roms
Ca 71,5m2
12000
5400
6600
6600
10800
6600
5800
4800
7200
7200
4100
7048
15352
5576
7025
12470
5576
12390
25
A 11.0 070
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan 7. etasje
804
11.10.04
TR/TOM
1:200
A 11.0 070
A


26
A 11.0 080
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Tekplan
904
11.10.04
TR/TSW
1:200
A 11.0 080
A
12000
5400
6600
6600
10600
6600
5800
4800
7200
7200
4100
7048
15352
5576
7025
12470
5576
12390



27

A 15.0 B1 020 | A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

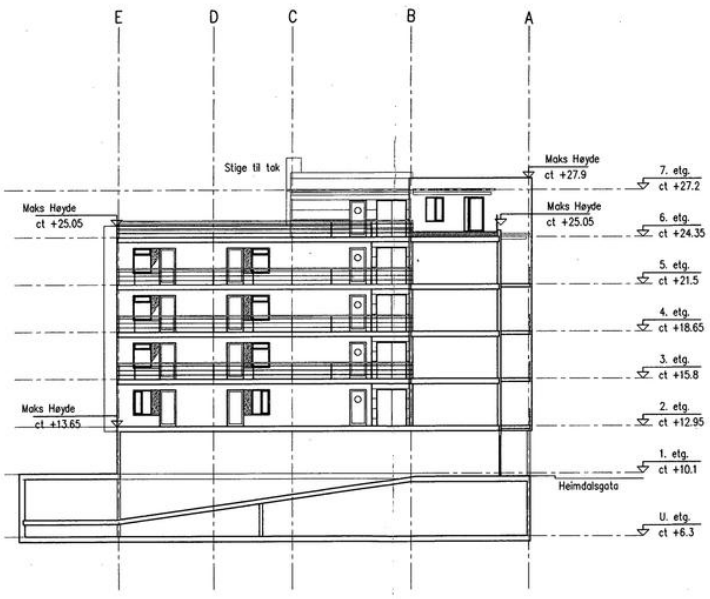
PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B1 sydøst

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅLEST.
904	11.10.04	TR/TSW	1:200

A 15.0 B1 020 | A



28

A 15.0 B1 040 | A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

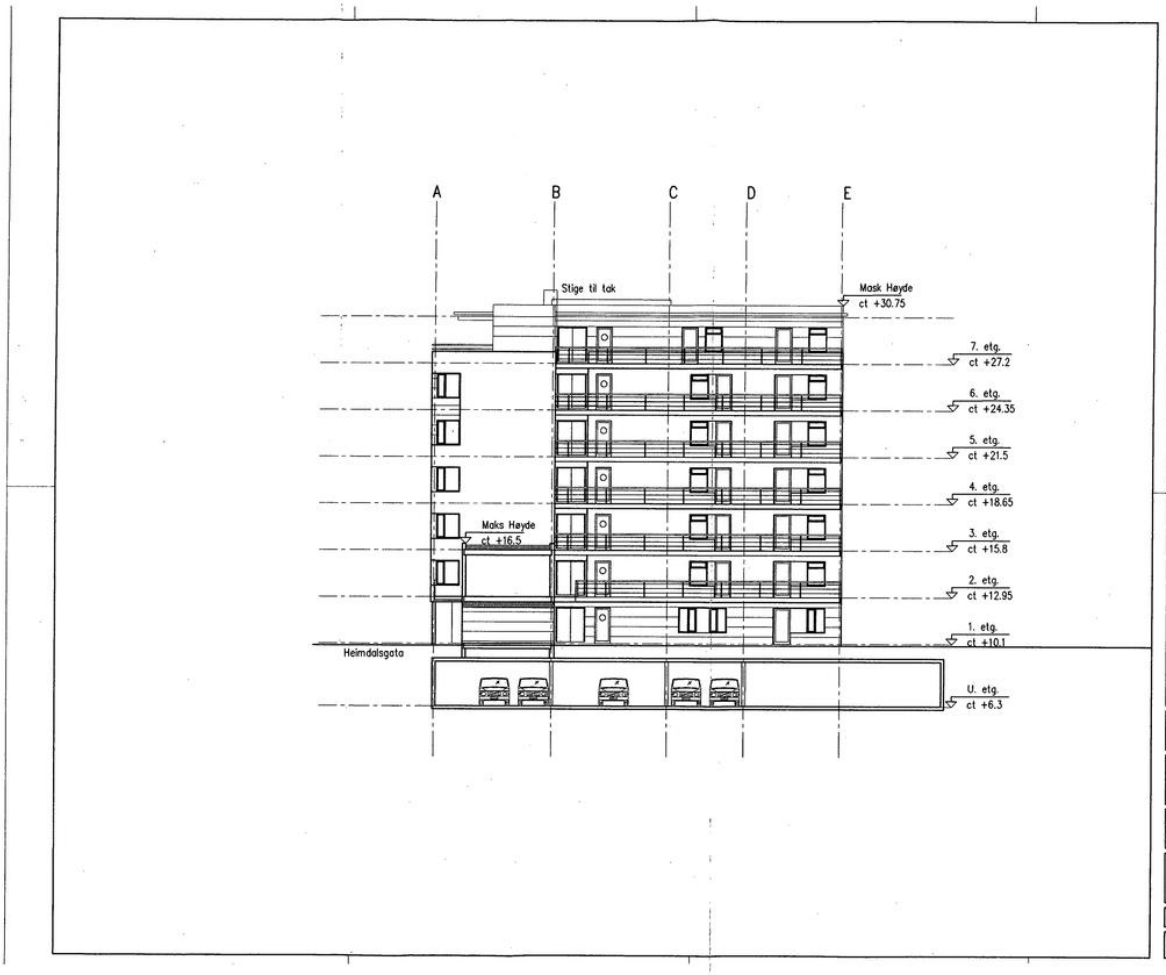
PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B1 nordvest

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
904	11.10.04	TR/TSW	1:200

A 15.0 B1 040 | A



29

A 15.0 B2 020 | A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

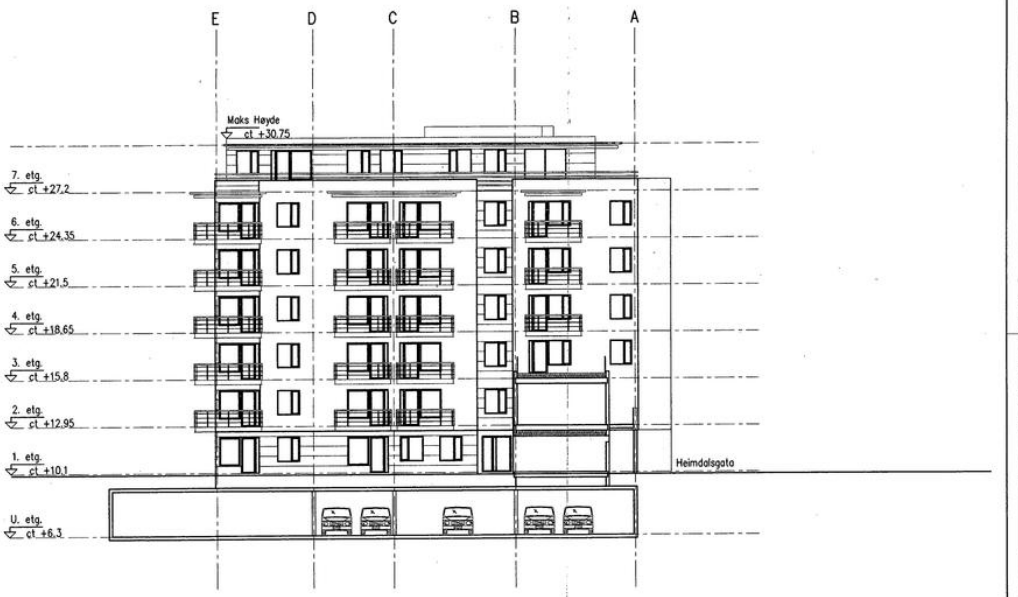
PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B2 sydøst

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
904	11.10.04	TR/TSW	1:200

A 15.0 B2 020 | A



30

A 15.0 B2 040 | A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

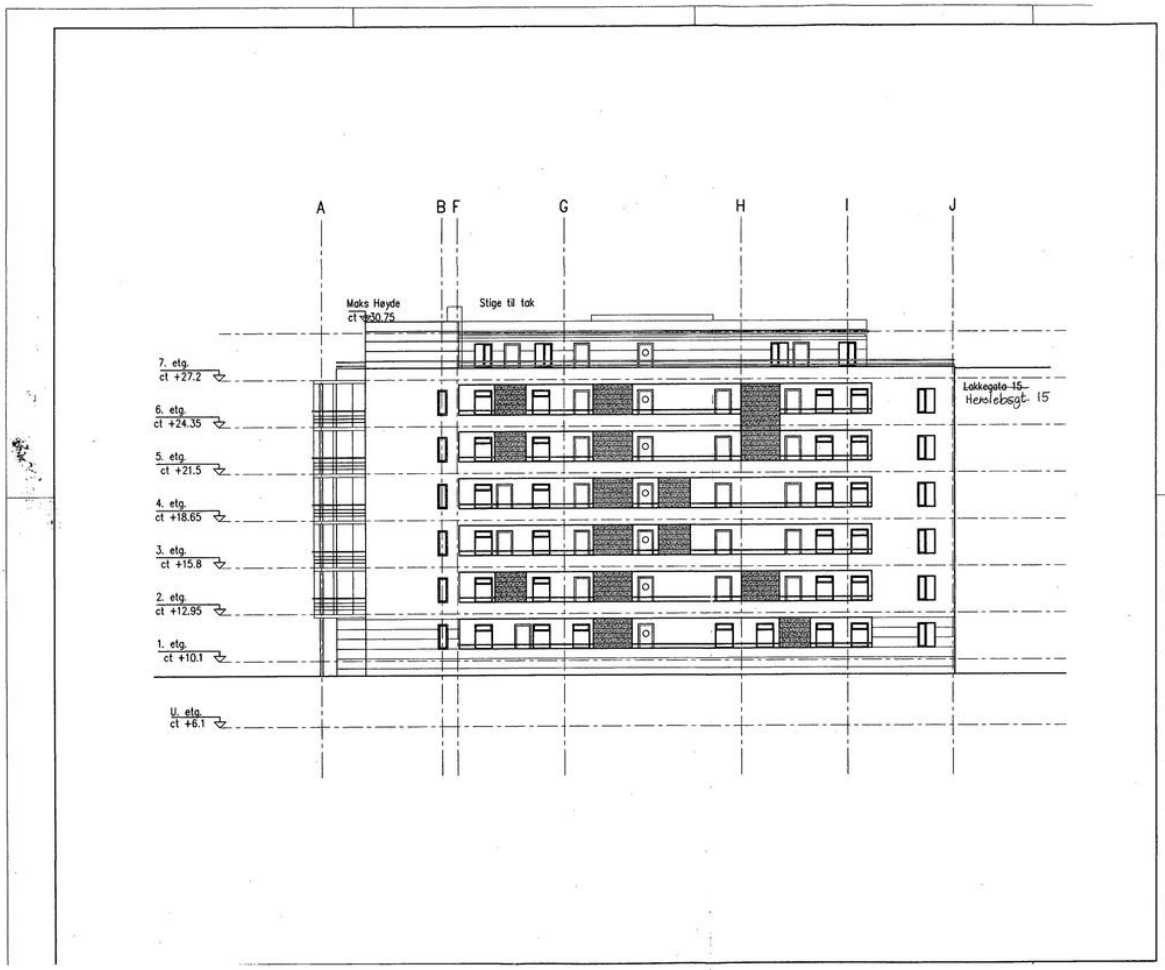
PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B2 nordvest

904 | 11.10.04 | TR/TSW | 1:200

A 15.0 B2 040 | A



31

A 15.0 B3 020 A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

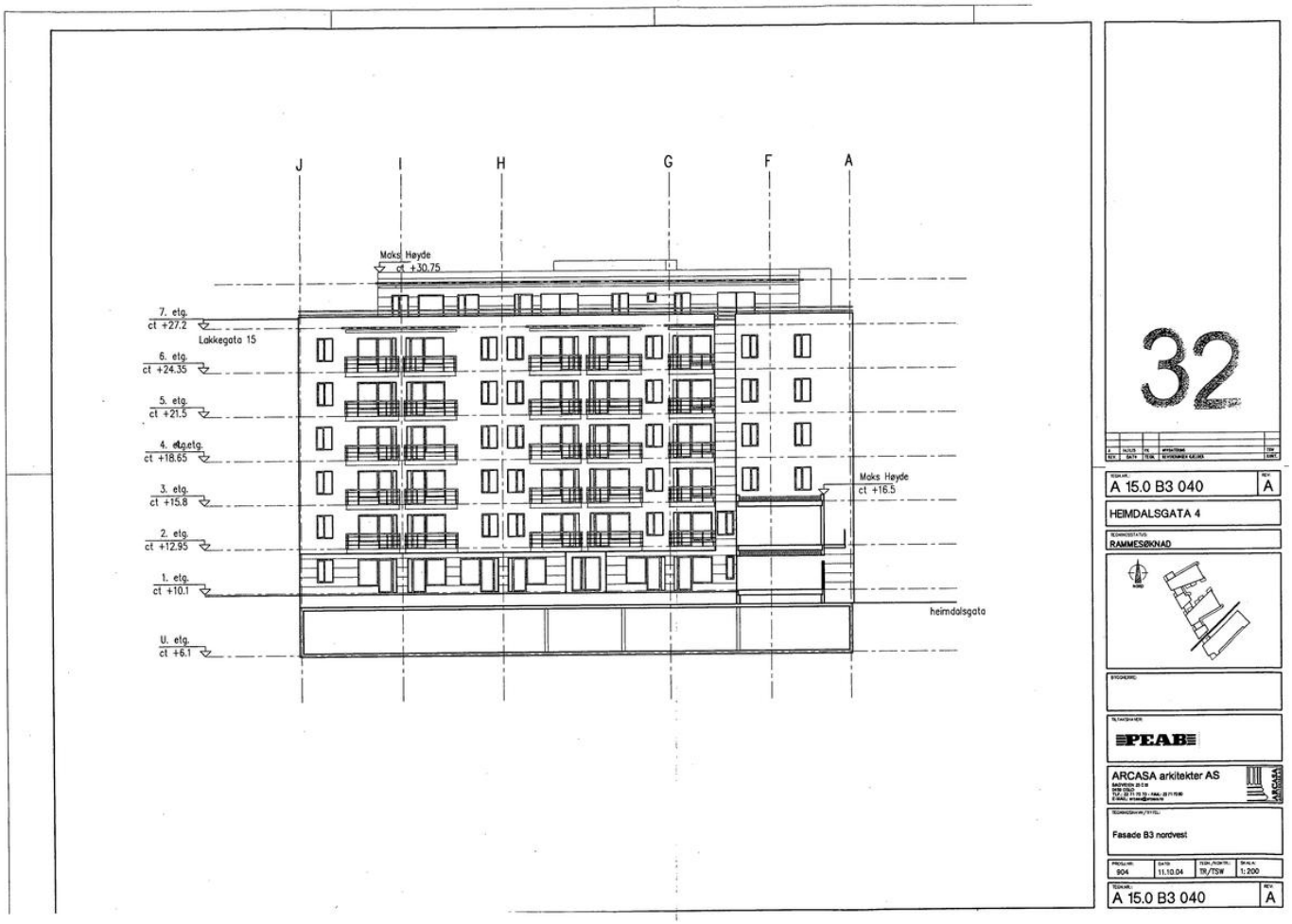
PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B3 sydøst

904 | 11.10.04 | TR/TSW | 1:200

A 15.0 B3 020 A



32

A 15.0 B3 040 A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

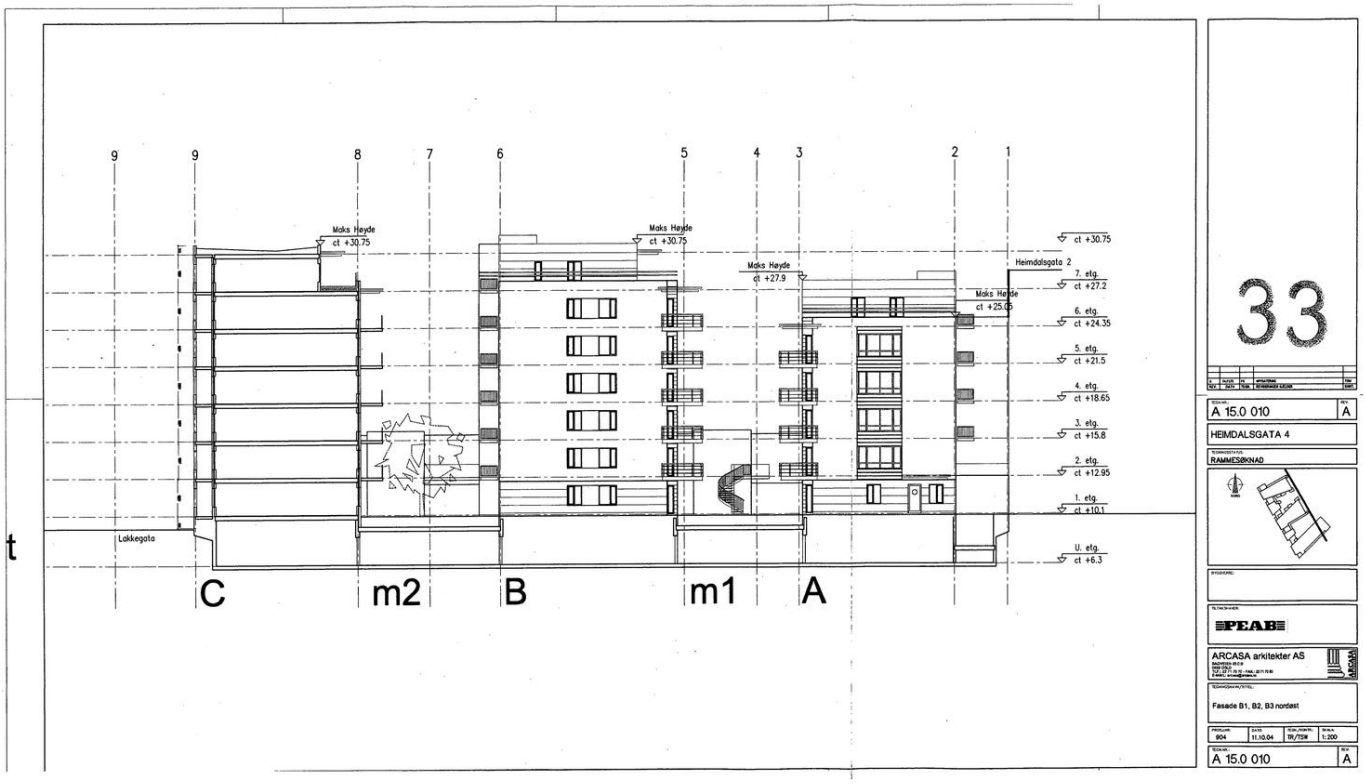
PEAB

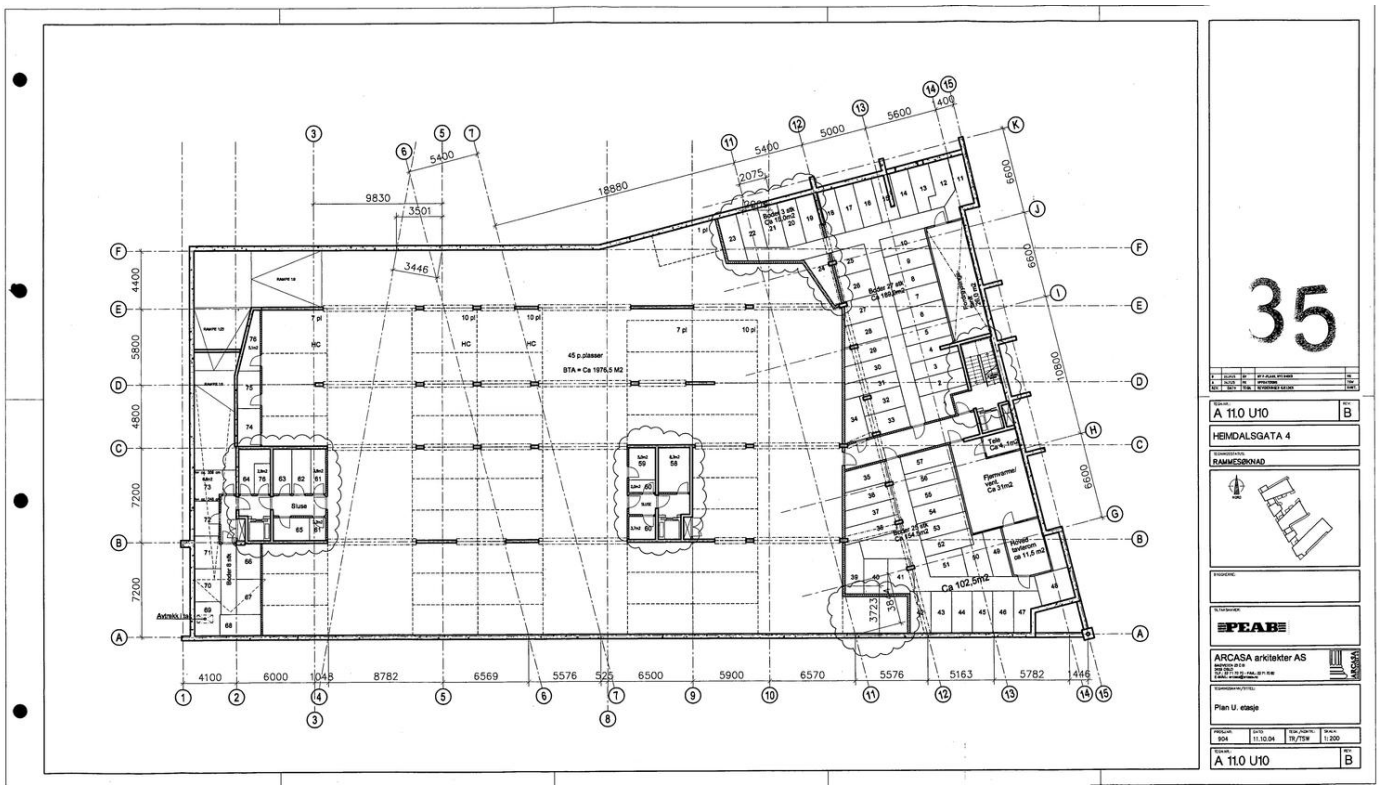
ARCASA arkitekter AS

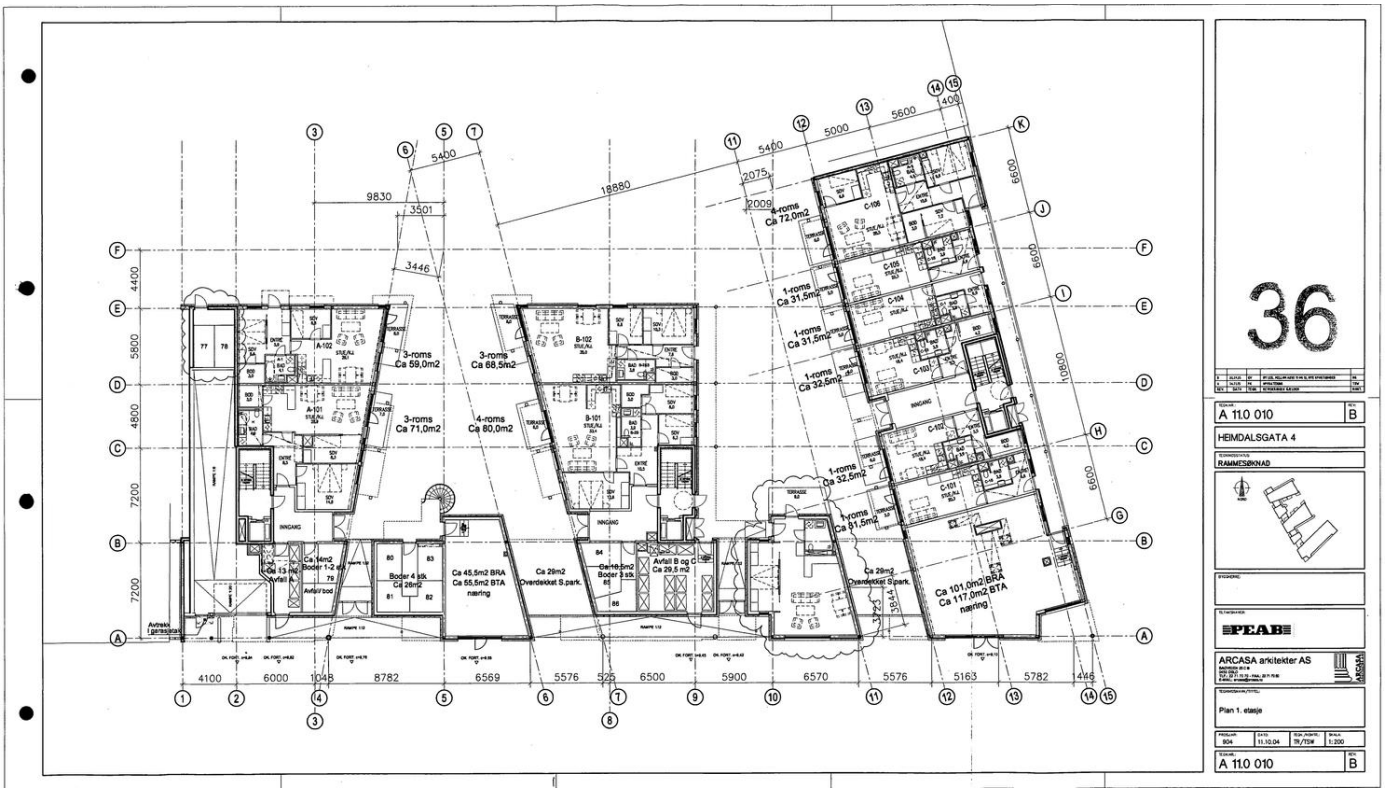
Fasade B3 nordvest

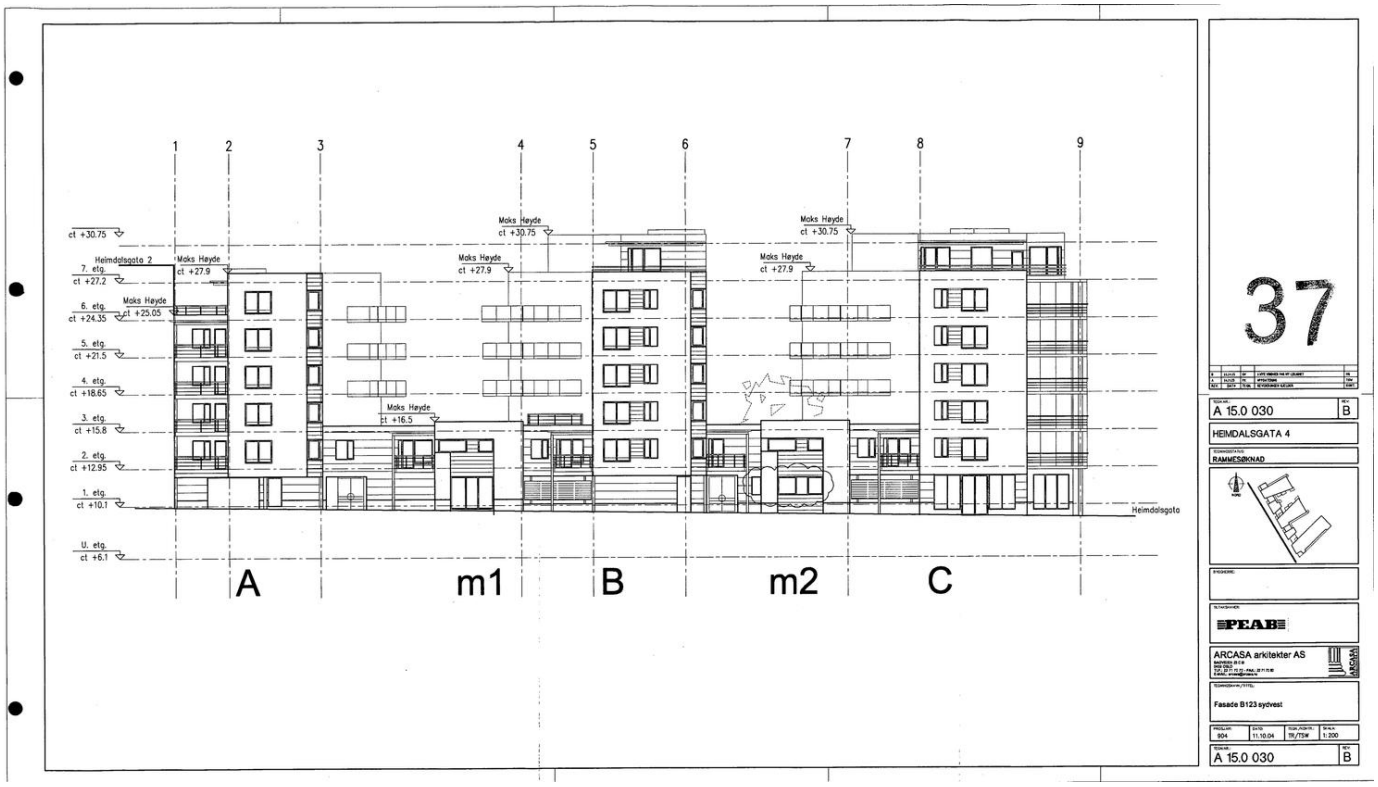
PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
904	11.10.04	TR/TSW	1:200

A 15.0 B3 040 A


9
9
8
7
6
5
4
3
2
1
Maks Høyde
ct +30.75
Maks Høyde
ct +30.75
Maks Høyde
ct +27.9
Maks Høyde
ct +25.05
Heimdalsgata 2
ct +30.75
7. etg.
ct +27.2
6. etg.
ct +24.35
5. etg.
ct +21.5
4. etg.
ct +18.65
3. etg.
ct +15.8
2. etg.
ct +12.95
1. etg.
ct +10.1
U. etg.
ct +6.3
Lakkegata
C
m2
B
m1
A
33
A 15.0 010
A
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Fasade B1, B2, B3 nordøst
804
11.10.04
TR/TSM
1:200
A 15.0 010
A


35
A 11.0 U10
B
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan U. etasje
904
11.10.04
TR/TSW
1:200
A 11.0 U10
B
45 p.plasser
BTA = Ca 1976,5 M2
Ca 102,5m2
Sluse
Rømmerom
Ca 31m2
Ca 11,5 m2
4100
6000
1048
8782
6569
5576
525
6500
5900
6570
5576
5163
5782
445
18880
9830
3501
3446
5400
2075
5000
5600
400
6600
10000
4400
5800
4800
7200
7200


36
A 11.0 010
B
HEIMDALSGATA 4
RAMMESØKNAD
PEAB
ARCASA arkitekter AS
Plan 1. etasje
A 11.0 010
B
3-roms Ca 59,0m2
3-roms Ca 71,0m2
3-roms Ca 68,5m2
4-roms Ca 80,0m2
4-roms Ca 72,0m2
1-roms Ca 31,5m2
1-roms Ca 31,5m2
1-roms Ca 32,5m2
1-roms Ca 32,5m2
1-roms Ca 31,5m2
Ca 45,5m2 BRA Ca 55,5m2 BTA næring
Ca 29m2 Overdekket S.park.
Ca 29m2 Overdekket S.park.
Ca 101,0m2 BRA Ca 117,0m2 BTA næring
Boder 4 stk. Ca 26m2
Avfall B og G Ca 29,5 m2
Boder 3 stk.
Ca 14m2 Boder 1-2 stk.
Ca 13 m2 Avfall
Avfall/bod
Avtrekk i garasje
4100
6000
1048
8782
6569
5576
525
6500
5900
6570
5576
5163
5782
1446
9830
3501
3446
5400
18880
2075
2009
5400
5000
5600
400
6600
6600
10000
6600
4400
5800
4800
7200
7200
3744



37

A 15.0 030 B

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

PEAB

ARCASA arkitekter AS

Fasade B123 sydvest

804 | 11.10.04 | TN/TSW | 1:200

A 15.0 030 B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 31 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411620-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 4	Eiendom:	229/16/0/0
Tiltakshaver:	Heimdalsgata 4 Utv. DA	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter as	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

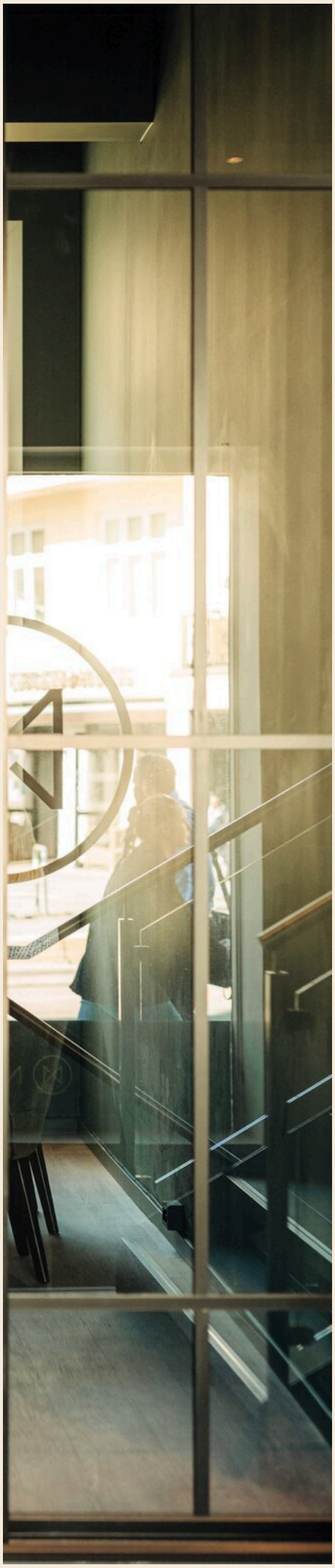
Britt Eikholt
saksbehandler

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 29-0242/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heimdalsgata 10A 0561 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 16, snr 3 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:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612