NORDVIK

Heimdalsgata 35

93 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Heimdalsgata 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden toppleilighet over 2 plan med utleiedel | Skattefri inntekt kr 17.000 pr. mnd | Solrik balkong | Garasjeplass m lader medfølger

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**10 267,-**
Totalpris	**8 250 615,-**
Fellesgjeld	**290 348,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 135,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nå har du en unik mulighet til å gjøre et økonomisk smart boligkjøp! Denne særegne toppleiligheten går over to plan og har egen utleiedel som kan gi svært gunstige månedlige bokostnader. I tillegg følger det med egen garasjeplass med elbillader – perfekt til eget bruk, eller med mulighet for utleie.

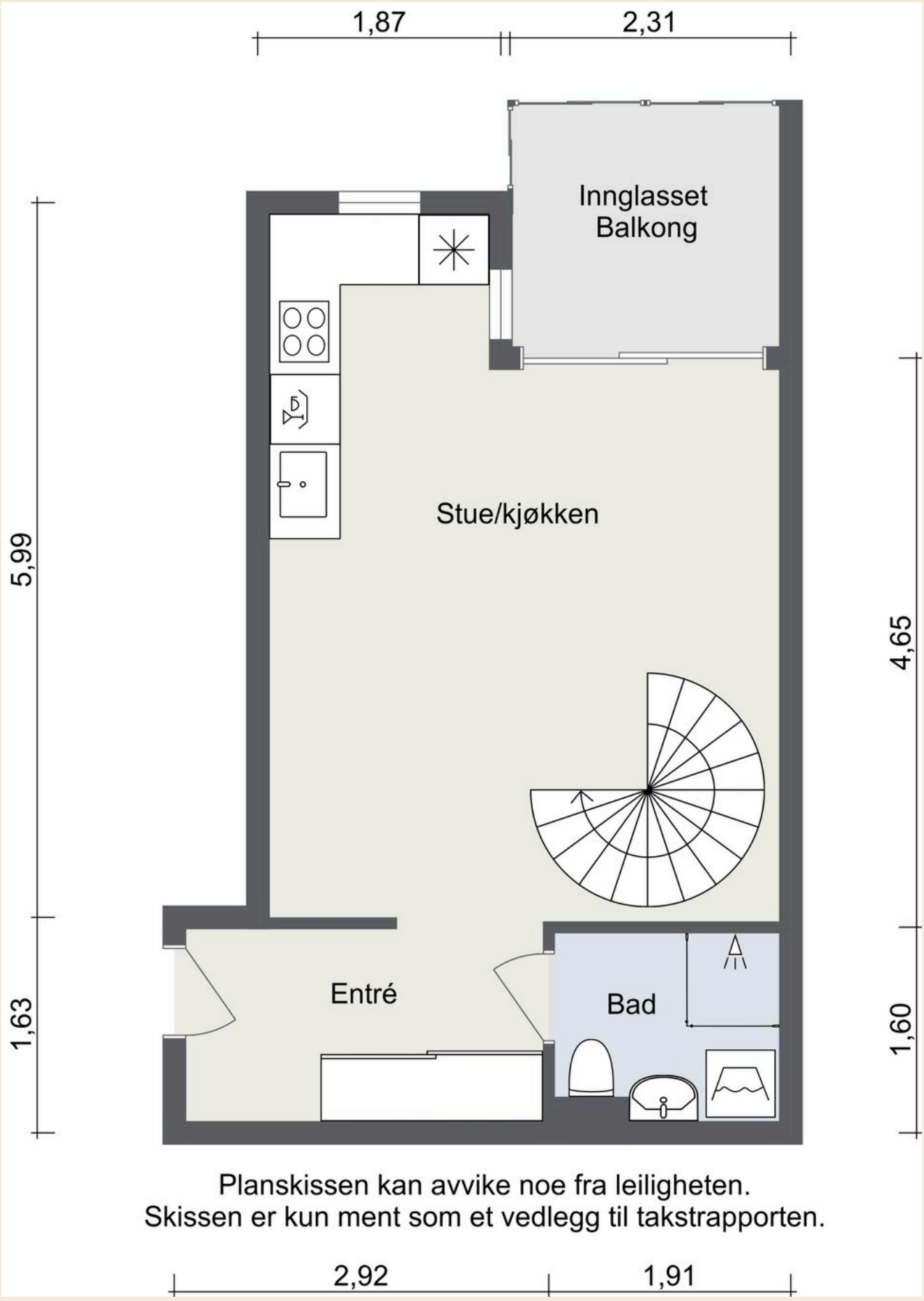
Se regneeksempel under «Innhold» i salgsoppgaven og på hjemmesiden – og se hvor mye bolig du kan få for gunstige månedlige bokostnader.

Kort fortalt:

- 3-roms utleiedel m/egen inngang
- Hoveddel over to plan
- Sydvestvendt balkong
- Skattefri inntekt fra utleie
- Godt drevet borettslag
- Garasjeplass m/lader
- Kjellerbod på 4 kvm
- V.v og bredbånd inkl. i FK
- Koselig bakgård
- Gjestehybel som beboere kan leie ved besøk

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.


















Electrolux





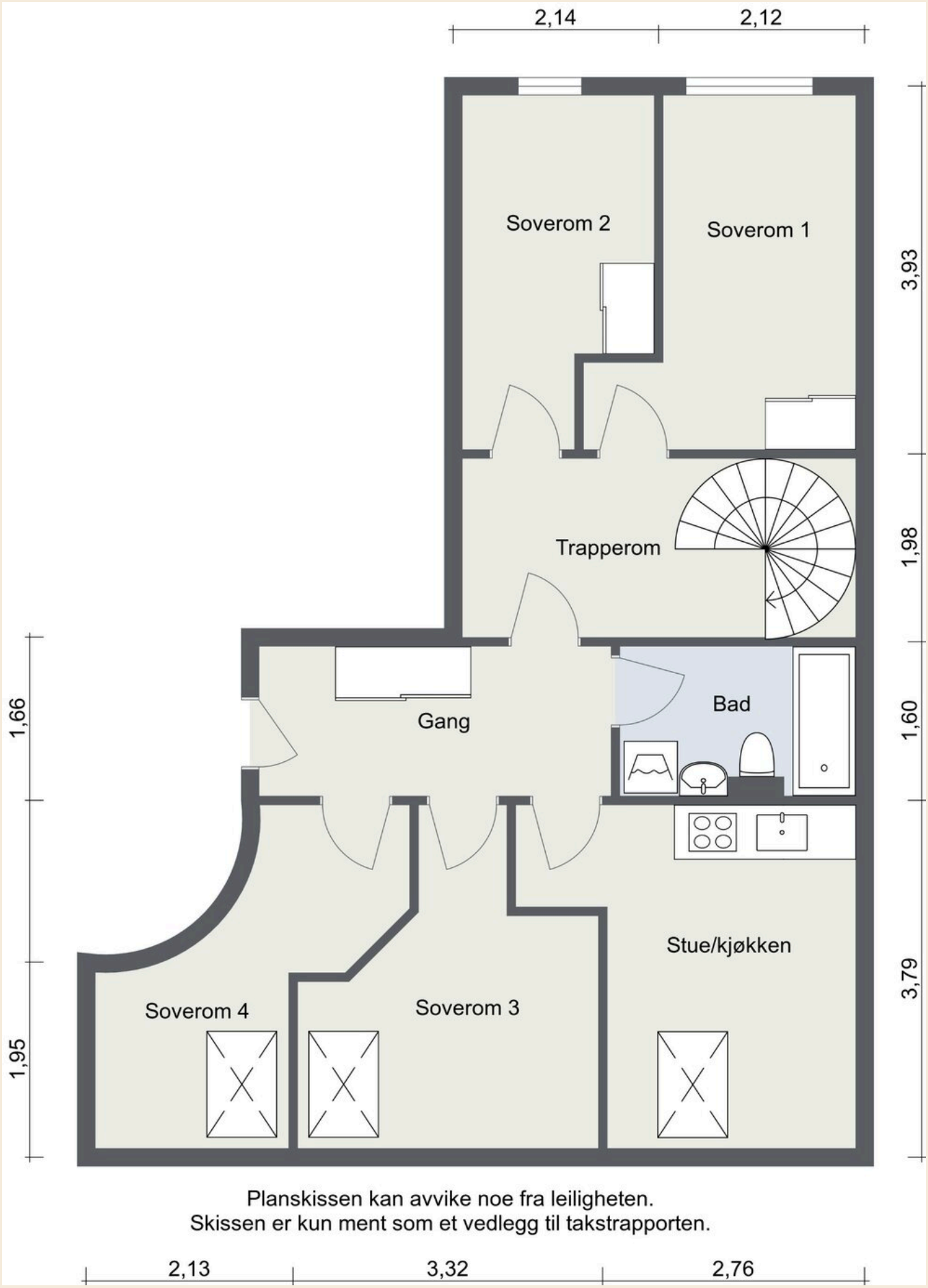






Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm







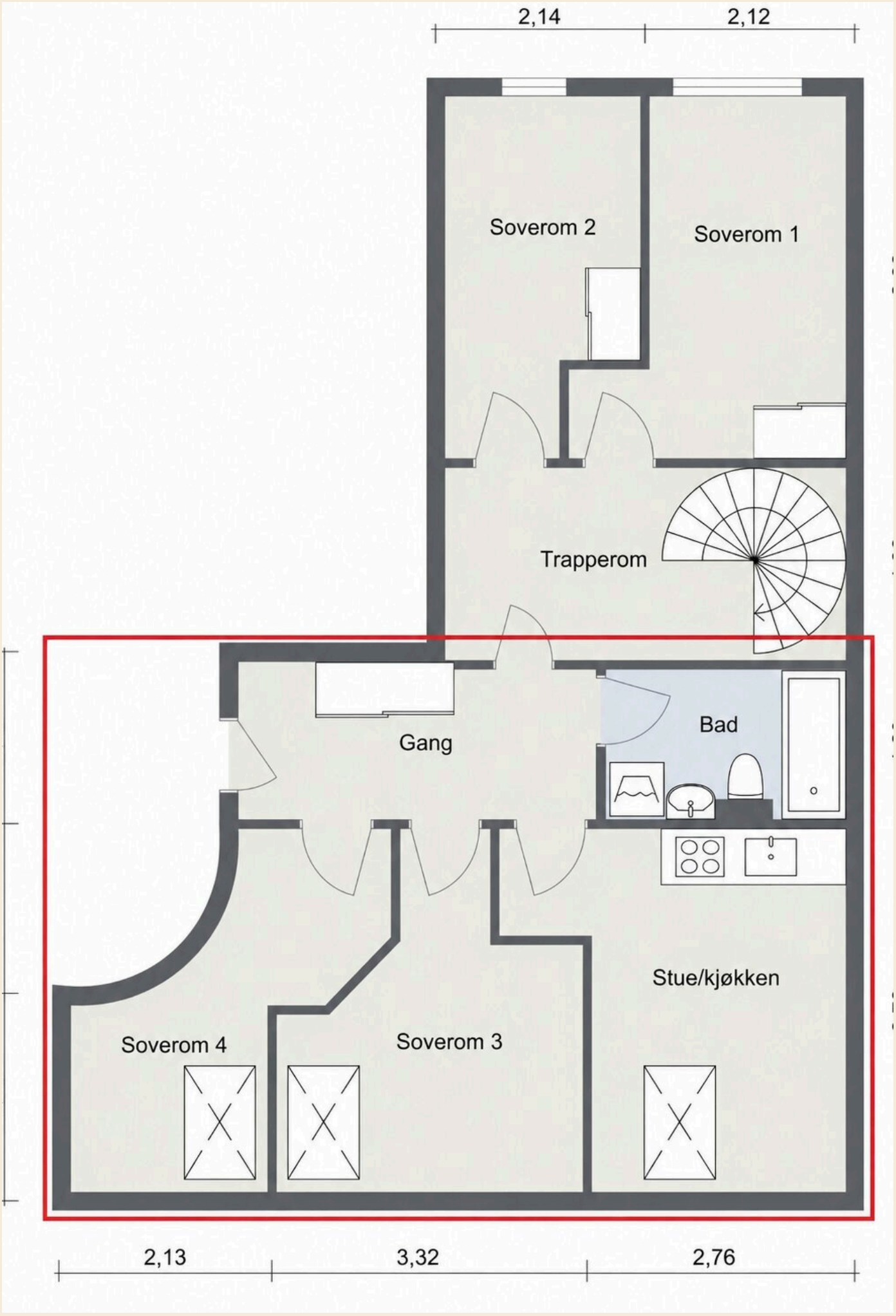











2,14
2,12
Soverom 2
Soverom 1
Trapperom
Gang
Bad
Stue/kjøkken
Soverom 4
Soverom 3
2,13
3,32
2,76







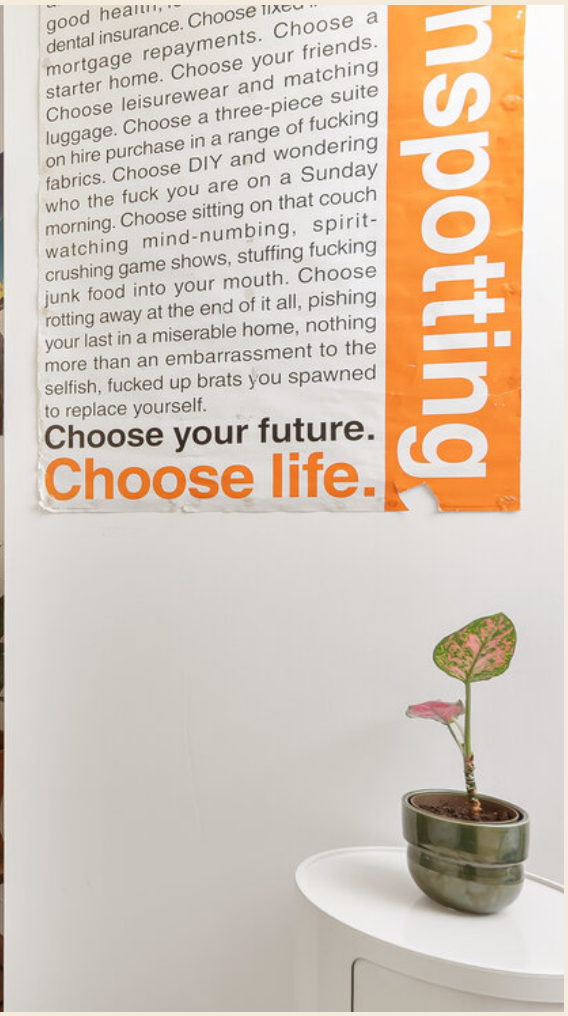











dental insurance. Choose a
mortgage repayments. Choose a
starter home. Choose your friends.
Choose leisurewear and matching
luggage. Choose a three-piece suite
on hire purchase in a range of fucking
fabrics. Choose DIY and wondering
who the fuck you are on a Sunday
morning. Choose sitting on that couch
watching mind-numbing, spirit-
crushing game shows, stuffing fucking
junk food into your mouth. Choose
rotting away at the end of it all, pishing
your last in a miserable home, nothing
more than an embarrassment to the
selfish, fucked up brats you spawned
to replace yourself.
Choose your future.
Choose life.
nspotting








112

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0116/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 35, 0578 OSLO
Gnr 230, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 124 i Borettslaget Heimdal II, org.nr. 955112725

Selger
Kristin Anette Holand

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)
290 348,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 240 348,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 408,- (Gebyr for eierskifte på garasjeplass (Usbl))
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 267,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 767,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 250 615,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 260 115,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
4 og 5. etasje

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, stue / kjøkken og bad.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 6 kvm. Innglasset balkong.

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue / kjøkken, 3 soverom og rom som blir benyttet til soverom, bad og trapperom.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen disponerer én kjellerbod på 3,7 m², merket med 124.

Det er målt en takhøyde på 2,13m på badet i 4etg, og 2,19m på badet i 5.etg. Dette er lavere enn dagens krav til romhøyde for rom som ikke er for varig opphold, som er 2,20 m.
Det er målt en takhøyde på mellom 2,36m-2,38 i oppholdsrom. Dette er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold, som er 2,40 m.

Solforhold
På sommerstid er det sol på balkongen fra ca kl 11-19.

Innhold
Hoveddelen har inngang fra 4. etasje og inneholder: Entré, stue / kjøkken, bad og innglasset balkong. Trapp opp til 5. etasje har hoveddelen gang med dør mellom utleiedel og hoveddel, ett soverom og rom som benyttes som soverom. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke tilfredsstiller krav til lysinnslipp iht. gulvflaten og kan derfor ikke defineres som et soverom. Takstmann har beskrevet dette punktet, men definerer rommene etter dagens bruk. Se tilstandsrapport for mer info.

Utleiedelen har inngang fra 5. etasje direkte via oppgangen og inneholder: Entré, stue / kjøkken, 2 soverom og bad.

Eksempel på månedlige bokostnader med leieinntekten som per i dag på kr 17 000,- pr. måned. (ikke hensyntatt strømkostnader)

Et eksempel på finansiering ved kjøp:

Pris inkl. fellesgjeld: kr 8 240 348,-
Egenkapital, 10 %: ca. kr 824 000,-
Omkostninger: kr 10 267,-
Estimert behov for egenkapital inkl. omkostninger: ca. kr 834 000,-

Estimert privat boliglån: ca. kr 7 126 000,-
Eksempelrente: 5,08 %
Nedbetalingstid: 30 år

Estimert terminbeløp med avdrag og renter boliglån: ca. kr 38 600,- pr. måned
Felleskostnader: kr 7 135,- + kr 581,- = kr 7 716,- pr. måned
Samlede månedlige kostnader: ca. kr 46 316,-

Minus leieinntekt: kr 17 000,- pr. måned
Estimerte månedlige bokostnader etter leieinntekt: ca. kr 29 300,- pr. måned inkludert avdrag på lånet.

Leieinntekten kan være skattefri dersom eier selv benytter minst halvparten av boligen, beregnet etter dagens utleieinntekt, og øvrige vilkår for skattefri utleie er oppfylt.

Beregningen er kun ment som et illustrativt eksempel og kan ikke legges til grunn. Faktiske lånebetingelser, rente, krav til egenkapital og månedlige kostnader vil avhenge av kjøpers finansiering og bankens vurdering. Andre kostnader til innforsikring, strøm og lignende kommer i tillegg. Interessenter må selv undersøke finansieringsmulighet med bank.

Standard
Boligens ble vesentlig pusset opp i 2007/2008 via tidligere eier og oppleves generelt vedlikeholdt med noe behov for oppgradering for en mer moderne standard.

Hoveddelen over to plan gir en "Townhouse feeling" i tillegg til herlig utsyn til de store trærne i bakgården. Hoveddelen i sin helhet vender ut mot den rolig bakgården, så her bor du virkelig midt i smørøyet og samtidig tilbaketrukket fra støy!

Utleiedelen gir i dag skattefrie inntekter på kr 17.000,- pr mnd med gode leietakere som følger med salget.

Innvendige overflater:
Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, ellers malte, slette flater i øvrige rom.
Tak: Overflater med malte slette flater i alle rom. I trapperommet og i 5.etasje er det i tillegg en kasse med innfelt belysning.
Gulv: Fliser i entré og badene, ellers laminatgulv i øvrige rom.

Takhøyden er målt til ca 2,36m-2,38m i oppholdsrom.

Parkering
Leiligheten selges med garasjeplass nr 112 som ligger i nabobygget rett over gata. Garasjeanlegget er et sameie, Nedre Tøyen Garasjesameie, som eies av borettslaget Heimdalsgata II sammen med borettslaget Friisgate 6, og som har et eget styre. Fellesutgift for garasjeplassen er 581 kr i måned. I tillegg kommer kostnader til lading som blir fakturert etter forbruk.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Se tilstandsrapport for fullstendig oversikt over oppgraderinger i boligen og i borettslaget.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert nye dusjdører i hovedleilighet ca. 2016, ved egeninnsats. Badene ble opplyst
av tidligere eier å være renovert i 2007. I tidligere egenerklæring opplyste tidligere eier at overflatearbeider var utført ved
egeninnsats, mens rør- og elektriske arbeider skulle være utført av autoriserte fagfolk. Jeg har ingen ytterligere dokumentasjon
på dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at rørarbeidene ble utført av autorisert rørlegger (oppgitt
fornavn Sverre). Samt at varmekabler og ny el-kurs, jordfeilbrytere ble utført av autorisert elektrikerfirma. Jeg har ingen
ytterligere dokumentasjon.

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: 2020: Skiftet vinduer i vinterhage og satt inn foldedør. Lagt fliser på gulv, satt inn nytt
elektrisk støpsel og malt vegger og tak. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget av innleid entrepenør. 2022: Resterende
vinduer i leiligheten skiftet med unntak av takvinduer i 5 etg. og vindu mellom vinterhage og kjøkken. Arbeidene ble utført i regi
av borettslaget av innleid entreprenør. 2024: Det ble oppgradert med nye lys i bod, utarbeidet av fagkyndige i regi av
borettslaget. Elbillader montert i garasjeplass (ca. 2022), utført av faglært i regi av garasjesameiet.

Side 2 av 6
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at rørarbeidene ble utført av autorisert rørlegger (oppgitt
fornavn Sverre). Samt at varmekabler og ny el-kurs, jordfeilbrytere ble utført av autorisert elektrikerfirma. Jeg har ingen
ytterligere dokumentasjon.

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: 2020: Skiftet vinduer i vinterhage og satt inn foldedør. Lagt fliser på gulv, satt inn nytt
elektrisk støpsel og malt vegger og tak. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget av innleid entrepenør. 2022: Resterende
vinduer i leiligheten skiftet med unntak av takvinduer i 5 etg. og vindu mellom vinterhage og kjøkken. Arbeidene ble utført i regi
av borettslaget av innleid entreprenør. 2024: Det ble oppgradert med nye lys i bod, utarbeidet av fagkyndige i regi av
borettslaget. Elbillader montert i garasjeplass (ca. 2022), utført av faglært i regi av garasjesameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2008: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det ble
oppgradert til varmekabel, jordfeilbrytere og ny strømkurs til hybeldel. Han skriver at varmekabel+ nytt elkurs er utført av
autorisert elektrikerfirma. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon. 2013: Oppvaskmaskin montert i
hovedkjøkken, egeninnsats. 2020: Nytt støpsel montert i vinterhage, utarbeidet av fagkyndig i regi av boretsslaget. 2024:
Kjøkkenhette hovedleilighet byttet ved egeninnsats. Oslo Elektriske AS utførte kontroll og elektrisk arbeid i forbindelse med
ventilasjon/kjøkkenhette, herunder utskifting av Wago i koblingsboks og festing av stikkontakt.
Samsvarserklæring foreligger.
2024: Kjøkkenvifte med kullfilter byttet i utleiedel, egeninnsats.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av faglært i regi av garasjesameiet.

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble det etablert utleiedel i 2008 med å stenge igjen dør mellom
hoveddel og utleiedel med lettvegg. I den anledning ble også bad og kjøkken renovert. I følge opprinnelig byggetegninger var det
bod der deler av kjøkkenet i hoveddel er nå. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at overflatearbeider var utført ved
egeninnsats, mens rør- og elektriske arbeider var utført av autoriserte fagfolk. Jeg har ikke mottatt ytterligere dokumentasjon enn
tidligere salgsoppgave og egenerklæring. I 2026 ble det montert en Swedoor Stable-dør med lyddempende effekt mellom
hovedleiligheten og utleiedelen ved egeninnsats. Døren er plassert i samme vegg som vist på de opprinnelige plantegningene.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: På dusjens blandebatteri mangler to dekklokk. Dette er en kosmetisk mangel og påvirker ikke funksjonen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Ved kraftig regn kan det komme noe vann inn i ett hjørne av vinterhagen mot bakgården. Borettslaget er informert, og
vaktmester følger opp forholdet. Takvinduene i utleiedelen bærer preg av alder. Borettslaget har opplyst at de har en pågående
sak med USBL knyttet til takvinduene. For øvrig vises det til tilstandsrapporten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Én av kokesonene på komfyrtoppen i hovedleiligheten fungerer, men oppleves noe treg ved bruk, særlig på høyeste
innstilling. Årsak er ikke undersøkt. De andre tre kokesonene fungerer som normalt.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei
Eventuell kommentar: Boligen selges med eksisterende utleiedel som var etablert da jeg overtok i 2013. Tidligere eier opplyste
muntlig at den var blitt utleid siden den ble etablert i 2007. Jeg har ingen dokumentasjon på at utleiedelen er offentlig godkjent
som egen boenhet.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Bod som er fjernet i forbindelse med renoveringen i 2007/2008 er nå en del av stue/kjøkken i hovedleilighet. Jeg har
ingen dokumentasjon og kjenner ikke til om det er søkt om brukstillatelse eller ferdigattest.

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?
- Ja
Beskriv: Styret har opplyst at de arbeider med en sak knyttet til takvinduene sammen med USBL. Jeg kjenner ikke til om dette
vil medføre vedtak eller økte kostnader.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har opplyst at de arbeider med en sak knyttet til takvinduene sammen med USBL. Jeg kjenner ikke til om dette
vil medføre vedtak eller økte kostnader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av tidligere arbeid på elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på det nåværende eier har gjort.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

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:

Byggemåte:
Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra 1987. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betongdekke. Ytterveggenes fasader er forblendet teglstein. Taket er tekket med profilerte stålplater.

Vinduer:
Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Ett kjøkkenvindu er fra 2020, øvrige vinduer er fra 2022. Takvinduer med 2-lags isolerglass er fra ukjent år, antageligvis byggeår.

Dører:
To malte entrédører av treverk med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db. Produsert av Swedoor, 1988. Inngang til hoveddel direkte fra oppgang i 4.etg. Inngang til utleiedel direkte fra oppgang i 5. etg. Lakkert balkongdør/foldedør av aluminium med 3-lags isolerglass fra 2022.
Det ble montert en Swedoor Stable-dør med lyddempende effekt mellom hovedleiligheten og utleiedelen etter befaring med takstmann, august 2026.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig: Taktekking:
Det er ikke opplyst om utskifting eller rehabilitering av taktekningen. Vurderingen er derfor basert på byggeår og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600. Vanntett sjikt på tak vurderes å være eldre enn 18 år, og fremtidig funksjon anses derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak
· Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utevendig: Takvinduer:
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling og sprekkdannelser i treverket.

Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å redusere risikoen for innvendig kondens gjennom tilstrekkelig ventilasjon, oppvarming og luftutskifting. Skadet overflatebehandling og treverk bør utbedres. Uten tiltak kan gjentatt kondensbelastning medføre videre nedbrytning av treverket.

- Innvendig: Etasjeskiller og bærende konstruksjon:
· Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes.

- Innvendig: Dører:
· Det er registrert fuktsvelling nederst på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn. Det er i tillegg registrert noe overflateskader på enkelte dører, men dette vurderes som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
· Fuktsvelling er en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte delene. For å unngå gjentakelse av problemet bør døren behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.

- Innvendig: Begge bad. Dokumentasjon:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

- Innvendig: Bad 5. etasje. Overflater, vegger og himling:
· Det er påvist svertesopp i silikon- eller flisfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag.

Konsekvens/tiltak
· Misfargede fuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i fuger utgjør normalt ingen helserisiko. Overfladisk
misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsoner sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt. Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

- Innvendig: Bad 5. etasje. Vanntett sjikt, membran og

sluk:
· Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, som ligger innenfor et område definert som våt sone. Selv om NS 3600 åpner for tilstandsgrad 3 når membran ikke er tilfredsstillende eller ikke til stede, vurderes risikoen for fuktinntrenging som lav i dette tilfellet siden rørgjennomføringene under servanten ikke utsettes for direkte vannpåkjenning. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 2 grunnet "Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone".

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

- Innvendig. Bad 5. etasje. Sanitærutstyr og innredning:
· Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.
· Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.
· Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Gjelder begge bad

Konsekvens/tiltak
· Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.
· Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske.
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Gjelder begge bad.

- Innvendig: Bad 4. etasje. Overflater, vegger og himling:
· Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Konsekvens/tiltak
· Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak.

- Innvendig: Bad 4. etasje. Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Innvendig: Kjøkkeninnredning 5. etasje:
· Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert skader og svelling på enkelte skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
· Det ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet oppgraderes eller moderniseres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må man regne med gradvis økende slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

- Innvendig: Avtrekk kjøkken 5. etasje:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendig: Kjøkkeninnredning 4. etasje:
· Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert slitasje på benkeplaten og skader og svelling på enkelte fronter og skrog.

- Innvendig: Innvendige vannledninger:
Vurdering av avvik:
· Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
· Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
· Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendig: Stoppekran:
· Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren, noe som medfører begrenset tilgjengelighet ved en eventuell vannlekkasje. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket. Den ene stoppekranen i fordelerskapet er registrert defekt.

Konsekvens/tiltak
· Defekt stoppekran i fordelerskapet bør utbedres. Det

bør også etableres en lett tilgjengelig avstengningsmulighet for boligen. Uten tiltak kan forsinket eller manglende avstengning ved en lekkasje medføre økt skadeomfang.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 88cm, mens gjeldene krav er minimum 90cm.
- Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det foreligger ikke dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført av tidligere eier. For elektriske installasjoner som omfattes av dokumentasjonskravene, skal det normalt foreligge samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon mangler, er det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk. Dette vurderes som et dokumentasjonsavvik.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap og fryseskap hovedleilighet, kjøleskap utleiedel, oppvaskemaskin hovedleilighet.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre taklamper og to vegglamper i stue/kjøkken/gang i hovedleiligheten samt vegglampe på hovedsoverom.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en 3-roms (utleiedel) som er del av boligenheten, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Per i dag er det et leieforhold som ikke er sagt opp og dermed følger boligen med kr 17.000,- i leieinntekter. Ny eier må tegne ny leieavtale med leietakerne eller har rett til å si dem opp iht. oppsigelsestiden i avtalen, ved bruk av dette arealet selv f.eks.

Det er begrenset adgang til å leie ut hele boligen i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen i sin helhet 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Felles varmtvann inkl. i felleskostnader.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2025 på ca. 11 169 kWh. Strømkostnaden for 2025 var kr. 18 011,-.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 135,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, renter andel fellesgjeld, felles driftsutgifter, vaktmesterordning, trappevask, strøm i fellesområder, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

I tillegg er felleskostnadene for garasjeplassen kr 581,-
.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser, vil forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 405,- per måned for denne bolig.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 886 750,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 546 999,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Heimdal II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for eierne. Borettslaget Heimdal II består av 173 boliger og fem næringslokaler. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 95511272.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Heimdal II Borettslag ble bygget som en del av byfornyelsen på Grønland mellom 1986 og 1989 og består av syv forskjellige bygg i postmodernistisk stil som er fordelt over tre kvartaler og fire forskjellige bakgårder. Heimdalsgata 35 var ferdig oppført i 1987. Bygget består av 27 enheter med barnevognrom i inngangspartiet i 1. etasje og sykkelbod ved inngangsdøren og i bakgården.

Bakgården deles av flere andre borettslag og sameier, blant dem Heimdalsgata 37 og Urtegata 46 som også er en del av Heimdal II. Bakgården er fint opparbeidet med beplanting, sittegrupper og lekeapparater. Borettslaget har egen bakgårdsgruppe som man kan engasjere seg i.

Vedlikeholdsplan:
- Tak og takvindu:
Takene begynner å nærmer seg slutten av sin levetid på alle blokkene. Rundt takvinduene har vi noen utfordringer med lekkasjer. Styret jobber nå med å gjennomføre en taksjekk. Der vil vi få laget en prioritert liste over hvilke tak som må tas først og hvilke tak som kan vente en stund. Om takene står seg lengre der det er takvindu, vil styre se på muligheter om å bare bytte takvinduene. Status: Styre har bestilt taksjekk.

Inkludert i vedlikeholdsplanen, men ikke fastsatt fremdrift:
- Heiser:
Borettslaget har fire heiser som er oppført i byggeår. Det er store utfordringer med disse pr. nå. Alle heisene går per dags dato, men det er store økonomiske utgifter med dette. Styre ønsker å legge en plan for hvor mye det vil koste å bytte alle heiene, for så å sette opp en sparingsplan, da dette vil koste en del. Vi vil da foreta bytte/rehabilitering når det er nødvendig.

- Oppganger:
Det er et oppgraderingsbehov i alle oppgangene til borettslaget. Styre har et ønske å få vasket veggene og bonet gulvet i alle oppgangene. Samt da se på mulighetene for å få endret farger på vegger o.l., samt male taket.

Ikke i vedlikeholdsplan per 2026:
Styret har ingen rapporterte skader på rør eller avløp. Det er dermed ingen nødvendighet for å se på rør-fornyelse eller lignende på nåværende tidspunkt.
Fasadene på blokkene på nåværende tidspunkt er ikke pene, men det er ingen skader. Styret legger det dermed ikke inn i nåværende plan å oppgradere disse.

Vedlikeholdshistorikk:

2025
Maling av første etasje i Herslebsgate på beboerinitiativ
Maling av søppelrom på dugnad

2024
Oppgradering av lys i hele borettslaget. Innstallering av led-lamper med sensor

2022/23
Vindusrehabilitering i borettslaget

2021/22
Etablering av nød- og ledelys
Oppussing av gjestehybel
Rens av ventilasjon i alle bygg

2020
Rehabilitering av balkonger
Vedlikehold av utvendig inngangsparti Heimdalsgata 36
Nye dører til søppel- og sykkelrom i Heimdalsgata 30 og Herslebs gate 37

2019
Reparasjon av toppbalkonger

2017
Påbegynt oppussing av fellesrom i Herslebs gate 37 (midler fra USBL)

Reparasjon av tak og utskifting av takvinduer Herslebs gate 37
Bygging av snurre-sykkelbod for Heimdalsgata 37 i bakgården
Reparert betongskader i svalgangen i Heimdalsgata 36
Reparert taklekkasje i Heimdalsgata 35
Påbegynt utskifting av balkonger
Diverse arbeider med gjestehybelen
Påbegynt arbeid med varmepumper

2016
Drenering rundt to vegger som grenser ned mot vaskeriet i Urtegata 46
Oppussing av badstuer i Heimdalsgata 30 og Tøyengata 32
Reparert og utsmykket gavlvegg i Heimdalsgata 36
Utskifting av takvinduer i leilighet 101 i Heimdalsgata 36
Fire åpne terrasser i Heimdalsgata 36 ble reparert, membranen ble skiftet ut, og de fikk nye enkle plattinger
Innføring av nytt låssystem i Tøyengata 32
Pusset opp berederrom i Heimdalsgata 35-37
Nytt gjerde langs nedkjørselen til jernporten i Heimdalsgata 36
Nytt gjerde mellom Heimdalsgata 42 og Tøyengata 32
Oppussing av gjerde rundt barnehagen
Ny dør til søppelrom i Heimdalsgata 37
Tilbakeføring av plattinger etter gravearbeidet i bakgården til Heimdalsgata 36

2015
Drenering i Herslebs gate 37 fra inngangspartiet til Tøyenkirken
Reparasjon av oppkjørselen til Heimdalsgata 36, inkludert isolasjon, armering og ny asfalt
Reparasjon av bakgården i Heimdalsgata 36, inkludert membranarbeid og etablering av fundamenter for gjerde
Etablering av toppdrenering i bakgården til Heimdalsgata 36
Forbedringer i bakgården til Herslebs gate i forbindelse med gravearbeid
Oppussing av badstue og sykkelbod i Heimdalsgata 36 og 37
Klargjøring av rom for ølbrygging i Heimdalsgata 36 og musikkrom i Tøyengata 32

2014
Bygging av tak over inngangspartiet i bakgården i Heimdalsgata 36
Bygging av ny bod i barnehagen i Tøyengata 32 (kommunen tok regningen)

2013
Maling av fasader og vinduer i Urtegata 46 og Tøyengata 32
Utskifting av skadede takrenner i Urtegata 46, Tøyengata 32 og Herslebs gate 37
Maling av liten bod ute i Urtegata 46
Reparasjon av lang åpen terrasse i øverste etasje i Heimdalsgata 36, inkludert ny membran og gulv
Oppussing av vaskeriene i Herslebs gate 37 og Urtegata 46
Etablering av lager for vedlikehold i Heimdalsgata 30

2012
Drenering i Tøyengata utenfor Heimdalsgata 37
Maling av fasader og vinduer i Herslebs gate 37

2011
Maling av trapperom i Heimdalsgata 37 og Herslebs gate 37
Opprustning av bakgården i Heimdalsgata 30

2010
Rensing av alle ventilasjonskanaler, vinduer og yttervegger i Heimdalsgata 30, 35 og 37
Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtte i Heimdalsgata 37
Utbedring av betongskader i Heimdalsgata 35 og 37
Utskifting og reparasjon av takrenner i Heimdalsgata 30, 35 og 37
Oppussing av lokale og etablering av gjestehybel i Heimdalsgata 37

2009
Utskifting av brannfarlige bøttelamper i alle trapperom
Montering av sykkelstativer i alle sykkelboder
Vasking av alle gatefasader
Innkjøp av benker til takterrasser i Tøyengata 32 og plantekasser utenfor Heimdalsgata 37
Analyse av betongskader

2008
Totalrenovering av felleslokale i Heimdalsgata 30

2007
Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtter i Urtegata 46 og Heimdalsgata 30
Maling av vegger og vinduer i Heimdalsgata 36 (ut mot gata og inn mot bakgården)
Reparasjon av betongskader i svalganger, trapper og murer i Heimdalsgata 36
Oppussing av inngangspartier i Heimdalsgata 36
Utbedring av råteskader og maling av uteboder i Heimdalsgata 36
Nytt callinganlegg med video og automatiske døråpnere til alle inngangsdører

2006
Oppussing av ytre inngangspartier i alle blokkene
Bytting av alle utelamper og oppsett av noen nye
Maling av inngangsparti og kjeller i Tøyengata 32 og Heimdalsgata 30 (fullført i 2007)
Maling av søppelrom i Heimdalsgata 37

2005
Maling av inngangspartier i Urtegata 46
Bytting av alle lamper i inngangspartiet i Urtegata 46 og Heimdalsgata 35
Hellelegging og oppgradering i bakgården Urtegata/Heimdalsgata

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 290 348,-pr. 13.08.2026

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

Lånenummer: 16368603779, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 13.08.2026: 44 000 000
Andel av saldo: 290 348
Første termin: 30.09.2024
Neste avdrag: 30.03.2027 (siste termin 31.03.2054)

Ingen avtale om individuell nedbetaling på dette lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 583,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 557 124,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 011 200,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Tillat etter søknad til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79352208

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 333 kvm (Eiertomt)
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.

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. Utleieboligen ligger i 5. etasje og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) opplyser at leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå normalt ikke trenger å radonmåles, men utleier er ansvarlig for at radonnivåene er så lavt som er praktisk mulig å få til.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger på Tøyen i bydel Gamle Oslo. Heimdalsgata er en rolig gate, men med gangavstand til Grønland, Oslo S, Bjørvika, Barcode og Botanisk hage m.m. Her har du kortvei til både byliv og grønne lunger.

I nærområdet finner du blant annet nyoppussede Pappegøye med vinbar og kafé, Tøyen Torg, som virkelig har fått et løft de siste årene, hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Her har du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, Anatolia, Skatten m.m. På Tøyen finner du også Brutus Mat og Vinbar byr på spennende småretter og nydelig naturvin. Rett ved finner du dagligvarebutikker som Kiwi, Rema1000, Extra og søndagsåpne butikker som Joker og Bunnpris.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. Grünerløkka som også ligger en liten gåtur unna.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet Botanisk Hage, Tøyenparken, Kampen park og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. SATS på Kampen, Carl Berner, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness m.m. Den store attraksjonen Øyafestivalen med flere kjente og internasjonale artister avholdes i Tøyenparken i august og ligger kun 5 min gange fra leiligheten. Det er kun 10 minutters gange til sentrum. Bjørvika ligger også godt innen rekkevidde og her du kan besøke Operahuset, Deichman bibliotek og Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia.

Kort vei til T-banestasjon på Grønland, Tøyen og bussholdeplasser. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, tog, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.07.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Brukstillatelse er gitt for hele bygget med unntak av næringslokalet ifølge dokumenter fra Oslo kommune som videre informerer om: Referat (12 mangler) fra ferdigbesiktigelsen 05.12.1991 er sendt berørte parter. Redegjørelse fra USBL er mottatt 17.02.92. Tilbakemelding på redegjørelsen er sendt fra etaten 22.03.93, der det ble konkludert med at ytterligere redegjørelse/dokumentasjon må fremskaffes før arbeidet kan ferdigattesteres og saken stod/står som uavsluttet med div. mangler av ikke vesentlig karakter.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Videre er det gitt ferdigattest på endring av fasade med innglassing av balkonger 23.11.2018.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er avvik på følgende:
- Dagens rominndeling av hoveddelens 5. etasje (sov 1 og 2 iht. plantegning) avviker fra godkjente byggetegninger. Arealet er på godkjente tegninger er vist som ett oppholdsrom. Rommet er senere delt i to soverom. Det minste rommet har begrenset vindusflate ifølge takstmann, og det er ikke dokumentert at rommet tilfredsstiller gjeldende krav til dagslys. Rommet som i dag brukes som soverom 2 er derfor ikke godkjent til varig opphold.

- Deler av det som i dag brukes som spisestue (endevegg mot gang og mot kjøkken), var det opprinnelig en innvendig bod. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for denne endringen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Konsekvensen for disse punktene kan være pålegg om å tilbakeføre bod og rommene i 5.etasje for hoveddelen.

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/

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:

301/230/125:
16.06.1898 - Dokumentnr: 903370 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

08.10.1953 - Dokumentnr: 314480 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.06.1898 - Dokumentnr: 900290 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENGT 18 - UTGÅTT

12.09.1986 - Dokumentnr: 56878 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:21

15.01.1988 - Dokumentnr: 3453 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:376
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Datoen er rettet etter tinglysingslovens § 18. 26.10.2012.
K.B.E.

27.06.1989 - Dokumentnr: 41666 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:353
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.1989 - Dokumentnr: 41667 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:375
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 785,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Heimdalsgata 35

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		6 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	14 min 1.1 km

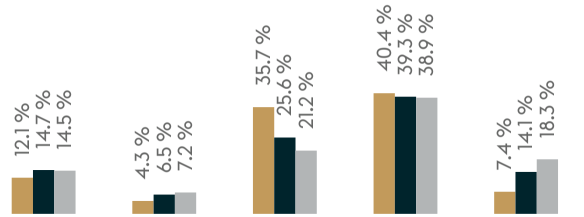
Offentlig transport

Tøyenkirken	Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata	Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (...	60 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	4 min

«Jeg liker det for det er stort mangfold av mennesker, varer og tjenester»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 35, 0578 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 125

Andelsnummer 124

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5168 **Eiendomsverdi ref nr:** EB1795

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

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

Byggetegning datert: 21.09.1987, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

- Deler av det som i dag brukes som stue/kjøkken, var opprinnelig klassifisert som bod. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for denne endringen.

- Soverom 1 og 2 er etablert i ettertid. I henhold til opprinnelig plantegning er arealet tidligere definert som opphold. I utleiedelen var det tidligere to soverom. Planløsningen er endret, og arealet består i dag av to soverom samt stue/kjøkken. Endringen gjelder rom som både tidligere og i dag er rom for varig opphold (hoveddel), og vurderes derfor normalt ikke å utløse krav om bruksendring.

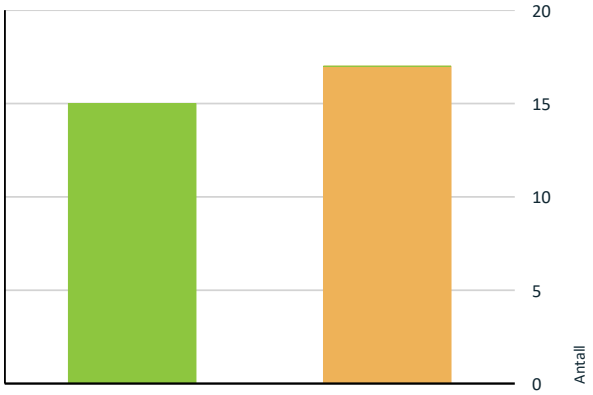
DAGSLYSFLATE:
Soverom 2 tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys, da vindusarealet er mindre enn det som kreves i forhold til rommets størrelse. Rommet var i henhold til opprinnelige byggetegninger tidligere en del av et større oppholdsrom uten skillevegg mot dagens soverom 1. Oppholdsrommet hadde da et vesentlig større samlet vindusareal, og dagslysforholdene vurderes derfor å ha vært bedre enn etter dagens rominndeling.

TAKHØYDE:
Det er målt en takhøyde på 2,13m på badet i 4etg, og 2,19m på badet i 5.etg. Dette er lavere enn dagens krav til romhøyde for rom som ikke er for varig opphold, som er 2,20 m.

Det er målt en takhøyde på mellom 2,36m-2,38 i oppholdsrom. Dette er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold, som er 2,40 m.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er ikke opplyst om utskifting eller rehabilitering av taktekningen. Vurderingen er derfor basert på byggeår og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600. Vanntett sjikt på tak vurderes å være eldre enn 18 år, og fremtidig funksjon anses derfor som usikker.

Utvendig > Takvinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling og sprekkdannelser i treverket.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert fuktsvelling nederst på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn. Det er i tillegg registrert noe overflateskader på enkelte dører, men dette vurderes som normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Stoppekran Gå til side

Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren, noe som medfører begrenset tilgjengelighet ved en eventuell vannlekkasje. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket. Den ene stoppekranen i fordelerskapet er registrert defekt.

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert skader og svelling på enkelte skrog og fronter.

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist svertesopp i silikon- eller flisfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

- Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, som ligger innenfor et område definert som våt sone. Selv om NS 3600 åpner for tilstandsgrad 3 når membran ikke er tilfredsstillende eller ikke til stede, vurderes risikoen for fuktinntrenging som lav i dette tilfellet siden rørgjennomføringene under servanten ikke utsettes for direkte vannpåkjenning. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 2 grunnet "Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone"

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

- Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.
- Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.
- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen.

Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue / Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert slitasje på benkeplaten og skader og svelling på enkelte fronter og skrog.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen.

Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.
- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 88cm, mens gjeldene krav er minimum 90cm. Gå til side
- Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer
- Det foreligger ikke dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført av tidligere eier. For elektriske installasjoner som omfattes av dokumentasjonskravene, skal det normalt foreligge samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon mangler, er det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk. Dette vurderes som et dokumentasjonsavvik.

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier
2026	Modernisering	Kjøkkenbenk og kjøkkenkran i utleiedelen er byttet. Utført som egeninnsats. Alle veggflater i utleiedelen er malt. Utført som egeninnsats. Det ble montert en Swedoor Stable-dør med lyddempende effekt mellom hovedleiligheten og utleiedelen, utført som egeninnsats. (utført etter befaringstidspunktet, ikke kontrollert av takstmannen)
2025	Modernisering	Alle veggflater i hovedleiligheten er malt, med unntak av vinterhagen som ble malt ved oppgraderingen. Utført som egeninnsats.
2024	Modernisering	Kjøkkenvifte med kullfilter er montert i utleiedelen. Utført som egeninnsats. Ny kjøkkenhette er montert i hovedleiligheten. Elektrisk tilkobling er utført av Oslo Elektriske AS.
2022	Modernisering	Vinterhagen er oppgradert med nye vinduer, ny foldedør mot leiligheten, fliser på gulvet og maling av alle overflater. Samtidig er alle vinduer i hovedleiligheten skiftet, med unntak av det lille vinduet mellom kjøkken og vinterhage. Arbeidet er utført av fagkyndige i regi av borettslaget.
2016	Modernisering	Skapdørene på kjøkkenet i hovedleiligheten er byttet. Utført som egeninnsats. Det ble montert dusjdører på badet i hovedleiligheten, utført som egeninnsats.
2013	Modernisering	Ekstra kjøkkenbenk er montert i hovedleiligheten. Utført som egeninnsats.
2008	Modernisering	I henhold til tidligere tilstandsrapport ble leiligheten totaloppusset i perioden november 2007 til januar 2008. Arbeidene omfattet blant annet av nye bad og kjøkken, montering av skyvedørsgarderober, oppussing av innvendig trapp samt fornyelse av gulv-, vegg- og himlingsoverflater.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med profilerte stålplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takvinduer, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Dette innebærer at det kan foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke opplyst om utskifting eller rehabilitering av taktekningen. Vurderingen er derfor basert på byggeår og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600. Vanntett sjikt på tak vurderes å være eldre enn 18 år, og fremtidig funksjon anses derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse
Malte takvinduer av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av Velux, ukjent år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling og sprekkdannelser i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å redusere risikoen for innvendig kondens gjennom tilstrekkelig ventilasjon, oppvarming og luftutskifting. Skadet overflatebehandling og treverk bør utbedres. Uten tiltak kan gjentatt kondensbelastning medføre videre nedbrytning av treverket.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Ett kjøkkenvindu er fra 2020, øvrige vinduer er fra 2022.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To malte entrédører av treverk med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Swedoor, 1988

Lakkert balkongdør/foldedør av aluminium med 3-lags isolerglass.

Entrédørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og aldersrelatert bruksslitasje. Noe nedsatt funksjon samt enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt innglasset balkong på 6m². Balkongen er oppført i betong med fliser på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium og glass. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak. Rekkverkshøyden er ca. 1,2m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 8m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulvet er det fliser i entré, ellers laminatgulv i øvrige rom.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert stedvis knirk i enkelte gulv ved normal ferdsel. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, det er ikke registrert knirk i større deler av gulvet. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
På veggene er det malte slette flater i alle rom

Innvendig tak med malte slette flater i alle rom. I trapperommet og gangen i 5.etasje er det i tillegg en kasse med innfelt belysning.
Takhøyden er målt til ca 2,36m-2,38m i oppholdsrom

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført som betongdekke.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert, og det er kun foretatt punktvise målinger av gulvene på befaringsdagen. På eldre betongdekker er det normalt med noe ujevnheter, og både svanker og kuler kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis indikerer et avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt spiraltrapp av treverk med malt rekkverk med stående spiler.

Noe knirk må forventes på eldre tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 88cm, mens gjeldene krav er minimum 90cm.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktsvelling nederst på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn. Det er i tillegg registrert noe overflateskader på enkelte dører, men dette vurderes som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsvelling er en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte delene. For å unngå gjentakelse av problemet bør døren behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet er i henhold til tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2007-2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommet, herunder type og utførelse av tettesjikt. Basert på badets alder vurderes fremtidig funksjon til tettesjiktet å være usikker i henhold til erfaringsbaserte alderskriterier i NS 3600.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle skader i skjulte konstruksjoner kan utvikle seg uten synlige forvarsler. Badet har nå en alder hvor det må påregnes behov for oppgradering på sikt, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil en eventuell oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere vannbelastningen på gulv- og veggflater.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikon- eller flisfugene i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Konsekvens/tiltak
• Misfargede fuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i fuger utgjør normalt ingen helserisiko. Overfladisk misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsoner sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt.

Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring, og det er synlig banemembran under klemringen. Forøvrig er det vanntette sjiktet skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at badet ble totaloppusset i perioden november 2007 til januar 2008. Denne opplysningen er lagt til grunn ved aldersvurderingen av badet. Det registrerte sluket er imidlertid av eldre type og vurderes ikke å være skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen. Dette skaper usikkerhet om hvorvidt gulvets tettesjikt ble fornyet, eller om eksisterende gulvkonstruksjon ble beholdt.

Vurdering av avvik:
• - Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• - Det mangler tettesjikt rundt rørgjennomføringene under servanten, som ligger innenfor et område definert som våt sone. Selv om NS 3600 åpner for tilstandsgrad 3 når membran ikke er tilfredsstillende eller ikke til stede, vurderes risikoen for fuktinntrenging som lav i dette tilfellet siden rørgjennomføringene under servanten ikke utsettes for direkte vannpåkjenning. I henhold til NS 3600 settes tilstandsgrad 2 grunnet "Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone"

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre rørgjennomføringene slik at overgangene sikres mot fuktpåvirkning, samt å undersøke øvrige skjulte rørgjennomføringer. For å kontrollere disse vil det være behov for en rørlegger til de- og remontering av utstyr. Uten tiltak kan fukt trenge inn i konstruksjonen ved en lekkasje, men risikoen for større konstruksjonsskader vurderes som begrenset.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med lys over, frittstående badekar med dusj og forheng, veggmontert toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• - Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

• - Det er påvist korrosjon på speilet. Dette er en kjemisk reaksjon som over tid bryter ned belegget på baksiden av speilet, ofte synlig som mørke eller brunlige misfarginger langs kantene.

• - Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen.

Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

• Slike skader lar seg normalt ikke utbedre, og speilet bør vurderes skiftet dersom man ønsker en penere visuell fremtoning. Korrosjonen har ingen betydning for funksjonaliteten utover det estetiske.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjeproblemer.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 15mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten at det ble avdekket unormale forhold.

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra kjøkkenet. Fuktmålingen ble gjennomført med Protimeter MMS2 med pigger inn i gipsplaten.

Direkte måling av fukt i treverk var ikke mulig da veggkonstruksjonen er utført med stålstendere. Det ble derfor foretatt en veiledende fuktmåling i baksiden av gipsplaten med Protimeter MMS2 med pigger. Målinger i gips gir kun indikasjon på fuktforhold og kan ikke sidestilles med direkte måling i konstruktivt treverk

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet er i henhold til tidligere salgsoppgave opplyst å være fra 2007-2008 og er dermed omkring 18 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommet, herunder type og utførelse av tettesjikt. Basert på badets alder vurderes fremtidig funksjon til tettesjiktet å være usikker i henhold til erfaringsbaserte alderskriterier i NS 3600.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle skader i skjulte konstruksjoner kan utvikle seg uten synlige forvarsler. Badet har nå en alder hvor det må påregnes behov for oppgradering på sikt, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil en eventuell oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere vannbelastningen på gulv- og veggflater.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist én flis med sprekk. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekkene kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

Konsekvens/tiltak
• Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekkene ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 14-26mm over en avstand på 40-50cm, samt en høydeforskjell på ca. 29mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,34 meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har et plastsluk med klemring ved vaskemaskinen, og ett hjelpesluk i dusjsonen. Det er synlig banemembran i sluket. Forøvrig er det vanntette sjiktet skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at badet ble totaloppusset i perioden november 2007 til januar 2008. Denne opplysningen er lagt til grunn ved aldersvurderingen av badet. Det registrerte sluket er imidlertid av eldre type og vurderes ikke å være skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen. Dette skaper usikkerhet om hvorvidt gulvets tettesjikt ble fornyet, eller om eksisterende gulvkonstruksjon ble beholdt.

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

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen.

Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

• - Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjeproblemer.

• Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 16mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten at det ble avdekket unormale forhold.

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra stuen. Fuktmålingen ble gjennomført med Protimeter MMS2 med pigger inn i gipsplaten.

Direkte måling av fukt i treverk var ikke mulig da veggkonstruksjonen er utført med stålstendere. Det ble derfor foretatt en veiledende fuktmåling i baksiden av gipsplaten med Protimeter MMS2 med pigger. Målinger i gips gir kun indikasjon på fuktforhold og kan ikke sidestilles med direkte måling i konstruktivt treverk



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn og koketopp.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert skader og svelling på enkelte skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet oppgraderes eller moderniseres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må man regne med gradvis økende slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum med avrenning, kjøkkenhette med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er av eldre dato, og det registreres behov for vedlikehold og modernisering. Det er registrert slitasje på benkeplaten og skader og svelling på enkelte fronter og skrog.

Konsekvens/tiltak

• Det ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet oppgraderes eller moderniseres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må man regne med gradvis økende slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenhette over kokesonen som styrer leilighetens eksterne avtrekksmotor på loftet.

Ventilasjonsansvarlig i borettslaget har bekreftet at kjøkkenhetten er korrekt for leilighetens ventilasjonsløsning. Rens og utskifting av den eksterne avtrekksmotoren utføres av borettslaget. Kjøkkenhetten er montert med egeninnsats, mens elektrisk tilkobling er utført av elektriker og dokumentert med samsvarserklæring.

Tilkobling og funksjon mot avtrekksmotoren er ikke kontrollert av takstmannen, men det er ikke opplyst om feil eller mangler ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør).

På badet i 4.etasje er det skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet utenfor baderomsveggen og frem til hvert tappested. Ved eventuell lekkasje skal vannet ledes til fordelerskapet, som har overløp for å føre lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Øvrige vannledninger er av kobber med både skjult og åpen rørføring.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Stoppekran

Beskrivelse

Stoppekraner for badet i 4.etasje er plassert i fordelerskapet. Det er også registrert stoppekraner på kobberrørene under kjøkkenkummen i 4.etasje og på servanten på badet i 5etasje. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren, noe som medfører begrenset tilgjengelighet ved en eventuell vannlekkasje. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket. Den ene stoppekranen i fordelerskapet er registrert defekt.

Konsekvens/tiltak

• Defekt stoppekran i fordelerskapet bør utbedres. Det bør også etableres en lett tilgjengelig avstengningsmulighet for boligen. Uten tiltak kan forsinket eller manglende avstengning ved en lekkasje medføre økt skadeomfang.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Siste rengjøring av kanalsystemet ble utført i 2022.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er plassert i felles hovedtavle.

Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan være utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget etter 1. januar 1999 som det ikke foreligger dokumentasjon for.

2024
Tilkobling/sjekk av ventilator/ventilasjon.
Utskifting av Wago i koblingsboks i kjøkkenskap for vifte/ventilator på loft.
Festing av stikkontakt ved trapp.
- Samsvarserklæring fra Oslo Elektriske AS er fremlagt

Vurdering av avvik:

• Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer

• Det foreligger ikke dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført av tidligere eier. For elektriske installasjoner som omfattes av dokumentasjonskravene, skal det normalt foreligge samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon mangler, er det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk. Dette vurderes som et dokumentasjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og 6 kg brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 88cm, mens gjeldene krav er minimum 90cm.

• Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer

• Det foreligger ikke dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført av tidligere eier. For elektriske installasjoner som omfattes av dokumentasjonskravene, skal det normalt foreligge samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon mangler, er det ikke mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i samsvar med gjeldende regelverk. Dette vurderes som et dokumentasjonsavvik.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

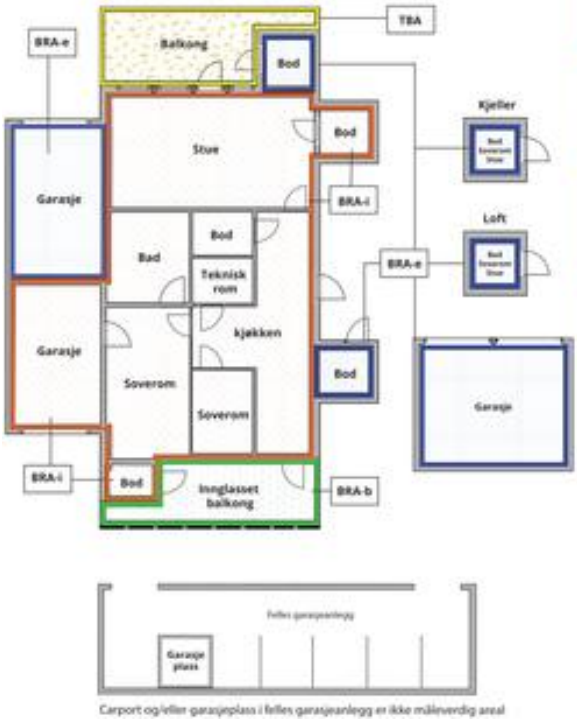
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	62			62		5	67
4. Etasje	31		6	37			37
Kjeller		4		4			4
SUM	**93**	**4**	**6**			**5**	**108**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, fire soverom, bad, gang, trapperom		
4. Etasje	Stue / kjøkken, bad, entré		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Innglasset balkong er målt til totalt 5,9 m² BRA-b, hvorav 5,5m² er selve gulvarealet og 0,4 m² utgjøres av veggene mot boligen. Arealet er beregnet i henhold til NS 3940:2024, der innglassede balkonger omfattes som BRA-b (bruksareal balkong). Innglassingen kan være utført med ulike løsninger, som enkle glass, isolerglass, skyvbare glassfelter, glassverandaer eller vinterhager/sommerstuer

Boligen disponere én kjellerbod på 3,7m², merket med 124.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Byggetegning datert: 21.09.1987, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

- Deler av det som i dag brukes som stue/kjøkken, var opprinnelig klassifisert som bod. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for denne endringen.

- Soverom 1 og 2 er etablert i ettertid. I henhold til opprinnelig plantegning er arealet tidligere definert som opphold. I utleiedelen var det tidligere to soverom. Planløsningen er endret, og arealet består i dag av to soverom samt stue/kjøkken. Endringen gjelder rom som både tidligere og i dag er rom for varig opphold (hoveddel), og vurderes derfor normalt ikke å utløse krav om bruksendring.

DAGSLYSFLATE:
Soverom 2 tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys, da vindusarealet er mindre enn det som kreves i forhold til rommets størrelse. Rommet var i henhold til opprinnelige byggetegninger tidligere en del av et større oppholdsrom uten skillevegg mot dagens soverom 1. Oppholdsrommet hadde da et vesentlig større samlet vindusareal, og dagslysforholdene vurderes derfor å ha vært bedre enn etter dagens rominndeling.

TAKHØYDE:
Det er målt en takhøyde på 2,13m på badet i 4etg, og 2,19m på badet i 5.etg. Dette er lavere enn dagens krav til romhøyde for rom som ikke er for varig opphold, som er 2,20 m.

Det er målt en takhøyde på mellom 2,36m-2,38 i oppholdsrom. Dette er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold, som er 2,40 m.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	125		0	1298.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heimdalsgata 35

Hjemmelshaver
Borettslaget Heimdal Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/BORETTSLAGET HEIMDAL II	955112725	H0404		Holand Kristin Anette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
124

Kommentar
Informasjon fra forretningsfører er ikke oversendt takstmannen. Opplysninger om eventuell andel fellesformue eller fellesgjeld vil bli innhentet av eiendomsmegler og oppgitt i salgsoppgaven.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Grønland i bydel Gamle Oslo. Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt, hovedsakelig bestående av bygårder. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, idrettsanlegg, cafeer, restauranter, klesbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Gangavstand er det også til Grunerløkka og Oslo sentrum med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er fine turmuligheter sommer som vinter med fine parker og grøntområder i nærområdet (Botanisk hage, Botsparken, Kampen park, Sofienbergparken mm) Det finnes idylliske turstier langs Akerselva og langs Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med både T-bane, buss, tog og trikkeavganger, ellers er det gangavstand til Oslo S og bussterminalen med øvrige forbindelser.

Om borettslaget

Borettslaget Heimdal II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne. Borettslaget Heimdal II består av 173 boliger og fem næringslokaler. Borettslaget ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 95511272.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én kjellerbod på 3,7m², merket med 124.
- Borettslaget har en kollektiv avtale om 1000/1000mbps internett/bredbånd fra GlobalConnect
- Boligen disponerer én garasjeplass (nr. 112) m/el-bil lader i felles garasjeanlegg i nabobygget.

Vedlikehold i sameiet

2025
Maling av første etasje i Herslebsgate på beboerinitiativ.
Maling av søppelrom på dugnad.

2024
Oppgradering av lys i hele borettslaget. Installering av LED-lamper med sensor.

2023
Utskifting av alle brannslukningsapparater.

2022
Vindusrehabilitering i borettslaget.
Oppussing av gjestehybel.
Rens av ventilasjon i alle bygg.

2021/22
Etablering av nød- og ledelys
Påbegynt arbeid for bytte av felles låssystem i borettslaget

2020
Rehabilitering av balkonger.
Vedlikehold av utvendig inngangsparti Heimdalsgata 36
Nye dører til søppel- og sykkelrom i Heimdalsgata 30 og Herslebs gate 37.

2019
Reparasjon av toppbalkonger

2017
Påbegynt oppussing av fellesrom i Herslebs gate 37 (Midler fra USBL).
Reparasjon tak og utskifting av takvinduer Herslebs gate 37
Snurre-sykkelbod for Heimdalsgata 37 bygget i bakgården
Reparert betongskader i svalgangen i Heimdalsgata 36

Reparert taklekkasje Heimdalsgata 35
Påbegynt utskifting av balkonger
Diverse arbeider med gjestehybelen
Påbegynt arbeid med varmepumper

2016
Drenert rundt to vegger som grenser ned mot vaskeriet i Urtegata 46.
Pusset opp badstuer i Heimdalsgata 30 og Tøyengata 32
Reparert og utsmykket gavlvegg i Heimdalsgata 36.
Skiftet ut to takvinduer i leilighet 101 i Heimdalsgata 36.
Fire åpne terrasser i Heimdalsgata 36 ble reparert. Membran ble skiftet ut. Alle fikk en ny enkel platting. Skilleveggene ble reparert etter angrep av råte.
Innføring av nytt låssystem i Tøyengata 32
Pusset opp berederrom i Heimdalsgata 35-37
Nytt gjerde langs nedkjørselen til jernporten i Heimdalsgata 36
Nytt gjerde mellom Heimdalsgata 42 og Tøyengata 32
Oppussing gjerde rundt barnehagen
Ny dør til søppelrom i Heimdalsgata 37
Tilbakeføring av plattinger etter gravearbeidet i bakgården til Heimdalsgata 36
Uteområdet i Urtegata ferdigstilt i mai 2017. Halvparten betalt av prosjektmidler fra Tøyen/Grønland-løftet.

2015
Drenert i Herslebs gate 37 i bakgården fra inngangspartiet og frem til Tøyenkirken.
Tatt bort all gammel masse i oppkjørselen til Heimdalsgata 36 fra fortauet og opp til kummen. Det ble lagt ut 5 cm styropor (isolasjon), armering og så påstøp 5 cm med fall mot midten av veien. Det ble det primet og lagt to lag kjæremembran på hele dekket og deretter asfaltering 2,5 cm støpasfalt. Det er lagt hulkil langs hele oppkjørselen og blikkbeslag på samme måte som på øvre plan.
Asfalt og gammel masse ble fjernet i bakgården i Heimdalsgata 36 fra trappa og frem til inngangspartiet og bortover langs bodene. Betongskader ble reparert og betongdekket ble primet og det ble lagt dobbel kjæremembran på hele området. Det ble lagt 2,5 cm med tett støpasfalt over hele området. I støpasfalten ble det festet 10 stk. stålfundamenter for feste av gjerde. Deretter ble det lagt en hulkil langs alle murene. Denne og synlig del av membran er tilslutt skåret til, det ble skåret til spor i vegg og beslag ble montert.
Fra bod-området til Heimdalsgata 36 og ned langs veggen inn mot hagen ble det etablert en toppdrenering ca. 60 cm ned. Denne toppdrenering ble tilkoplet overvannskum på hjørne av garasjeanlegg.
Utført diverse forbedringer i bakgården til Herslebs gate i forbindelse med gravearbeidet.
Pusset opp badstuen i Heimdalsgata 36, samt gang inn til badstuen.
Pusset opp den gamle sykkelboden i Heimdalsgata 37 og omgjort det til søppelrom med vannuttak.
Klargjort rom for ølbrygging i Heimdalsgata 36.
Klargjort musikkrom i Tøyengata 32.

2014
Bygget tak over inngangspartiet fra bakgården i Heimdalsgata 36
Bygget ny bod i barnehagen i Tøyengata 32 (kommunen tok regningen)

2013
Malt fasader og vinduer i Urtegata 46 og Tøyengata 32.
Utskifting av skadede takrenner i Urtegata 46, Tøyengata 32 og Herslebs gate 37.
Malt liten bod ute i Urtegata 46.
Reparasjon av lang åpen terrasse i øverste etasje i Heimdalsgata. 36. Byttet membran/isolasjon og lagt nytt gulv.
Pusset opp vaskeriene i Herslebs gate 37 og Urtegata 46.
Bygget opp eget lager i Heimdalsgata 30 for materialer og utstyr for vedlikehold.

2012
Drenering i Tøyengata utenfor Heimdalsgata 37
Malt fasader og vinduer Herslebs gate 37

2011
Maling av trapperom i Heimdalsgata 37 og Herslebs gate 37
Opprustning av bakgården i Heimdalsgata 30

2010
Rensing av alle ventilasjonskanaler vinduer og yttervegger i Heimdalsgata 30, 35 og 37

Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtte i Heimdalsgata 37
Utbedring av betongskader i Heimdalsgata 35 og 37
Utskifting og reparasjon av takrenner i Heimdalsgata 30, 35 og 37
Oppussing av lokale og etablering av gjestehybel i Heimdalsgata 37

2009
Bytting av brannfarlige bøttelamper i alle trapperom
Sykkelstativer montert i alle sykkelboder
Vasking av alle gatefasader
Innkjøp av benker til takterrasser, Tøyengata 32 og plantekasser utenfor Heimdalsgata 37
Analyse av betongskader
Bytting av brannfarlige bøttelamper i alle trapperom
Sykkelstativer montert i alle sykkelboder
Vasking av alle gatefasader
Innkjøp av benker til takterrasser, Tøyengata 32 og plantekasser utenfor Heimdalsgata 37
Analyse av betongskader

2008
Totalrenovering av felleslokale i Heimdalsgata 30.

2007
Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtter, Urtegata 46 og Heimdalsgata 30
Maling av vegger og vinduer, både ut mot gata og inn mot bakgården, Heimdalsgata 36
Reparasjon av betongskader i svalganger, trapp og murer, Heimdalsgata 36
Oppussing av inngangspartier, Heimdalsgata 36
Utbedring av råteskader samt maling av uteboder, Heimdalsgata 36
Nytt callinganlegg med video i alle gårder, samt automatiske døråpnere til alle Inngangsdører

2006
Oppussing av ytre inngangspartier, alle blokkene
Bytting av alle utelamper samt oppsett av noen nye
Malerarbeid, inngangsparti og kjeller i Tøyengata 32 (fullført i 2007)
Malerarbeid, inngangsparti og kjeller i Heimdalsgata 30 (fullført i 2007)
Maling av søppelrom Heimdalsgata 37

2005
Malerarbeid, inngangsparti i Urtegata 46
Bytting av alle lamper i inngangspartiet i Urtegata 46
Malerarbeid, inngangsparti i Heimdalsgata 35
Bytting av alle lamper i inngangspartiet i Heimdalsgata 35
Hellelegging/oppgradering i bakgården Urtegata/Heimdalsgata

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79352208			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Oslo Elektriske AS er fremlagt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KRISTIN ANETTE HOLAND	9578-5993-4-3111794	2026-08-21 20:59:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 35, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Kristin Anette Holand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. februar 2013

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: 79352208
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert nye dusjdører i hovedleilighet ca. 2016, ved egeninnsats. Badene ble opplyst av tidligere eier å være renovert i 2007. I tidligere egenerklæring opplyste tidligere eier at overflatearbeider var utført ved egeninnsats, mens rør- og elektriske arbeider skulle være utført av autoriserte fagfolk. Jeg har ingen ytterligere dokumentasjon på dette.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at rørarbeidene ble utført av autorisert rørlegger (oppgitt fornavn Sverre). Samt at varmekabler og ny el-kurs, jordfeilbrytere ble utført av autorisert elektrikerfirma. Jeg har ingen ytterligere dokumentasjon.

---

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: 2020: Skiftet vinduer i vinterhage og satt inn foldedør. Lagt fliser på gulv, satt inn nytt elektrisk støpsel og malt vegger og tak. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget av innleid entrepenør. 2022: Resterende vinduer i leiligheten skiftet med unntak av takvinduer i 5 etg. og vindu mellom vinterhage og kjøkken. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget av innleid entreprenør. 2024: Det ble oppgradert med nye lys i bod, utarbeidet av fagkyndige i regi av borettslaget. Elbillader montert i garasjeplass (ca. 2022), utført av faglært i regi av garasjesameiet.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2008: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det ble oppgradert til varmekabel, jordfeilbrytere og ny strømkurs til hybeldel. Han skriver at varmekabel+ nytt elkurs er utført av autorisert elektrikerfirma. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon. 2013: Oppvaskmaskin montert i hovedkjøkken, egeninnsats. 2020: Nytt støpsel montert i vinterhage, utarbeidet av fagkyndig i regi av boretsslaget. 2024: Kjøkkenhette hovedleilighet byttet ved egeninnsats. Oslo Elektriske AS utførte kontroll og elektrisk arbeid i forbindelse med ventilasjon/kjøkkenhette, herunder utskifting av Wago i koblingsboks og festing av stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger. 2024: Kjøkkenvifte med kullfilter byttet i utleiedel, egeninnsats.

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: Arbeid utført av faglært i regi av garasjesameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble det etablert utleiedel i 2008 med å stenge igjen dør mellom hoveddel og utleiedel med lettvegg. I den anledning ble også bad og kjøkken renovert. I følge opprinnelig byggetegninger var det bod der deler av kjøkkenet i hoveddel er nå. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at overflatearbeider var utført ved egeninnsats, mens rør- og elektriske arbeider var utført av autoriserte fagfolk. Jeg har ikke mottatt ytterligere dokumentasjon enn tidligere salgsoppgave og egenerklæring. I 2026 ble det montert en Swedoor Stable-dør med lyddempende effekt mellom hovedleiligheten og utleiedelen ved egeninnsats. Døren er plassert i samme vegg som vist på de opprinnelige plantegningene.

---

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: På dusjens blandebatteri mangler to dekklokk. Dette er en kosmetisk mangel og påvirker ikke funksjonen.

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved kraftig regn kan det komme noe vann inn i ett hjørne av vinterhagen mot bakgården. Borettslaget er informert, og vaktmester følger opp forholdet. Takvinduene i utleiedelen bærer preg av alder. Borettslaget har opplyst at de har en pågående sak med USBL knyttet til takvinduene. For øvrig vises det til tilstandsrapporten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Én av kokesonene på komfyrtoppen i hovedleiligheten fungerer, men oppleves noe treg ved bruk, særlig på høyeste innstilling. Årsak er ikke undersøkt. De andre tre kokesonene fungerer som normalt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen selges med eksisterende utleiedel som var etablert da jeg overtok i 2013. Tidligere eier opplyste muntlig at den var blitt utleid siden den ble etablert i 2007. Jeg har ingen dokumentasjon på at utleiedelen er offentlig godkjent som egen boenhet.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2013

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013

---

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

Ja

Beskriv: Bod som er fjernet i forbindelse med renoveringen i 2007/2008 er nå en del av stue/kjøkken i hovedleilighet. Jeg har ingen dokumentasjon og kjenner ikke til om det er søkt om brukstillatelse eller ferdigattest.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret har opplyst at de arbeider med en sak knyttet til takvinduene sammen med USBL. Jeg kjenner ikke til om dette vil medføre vedtak eller økte kostnader.

---

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?

Ja

Beskriv: Styret har opplyst at de arbeider med en sak knyttet til takvinduene sammen med USBL. Jeg kjenner ikke til om dette vil medføre vedtak eller økte kostnader.

---

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: 34-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
KRISTIN ANETTE HOLAND	**2026-08-21**

Identifikasjon

KRISTIN ANETTE HOLAND

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

enova

Energiattest



Adresse **Heimdalsgata 35, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336355**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81031835**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 126 kWh**



Heimdalsgata 35, 0578 OSLO

Detaljering

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



Heimdalsgata 35, 0578 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

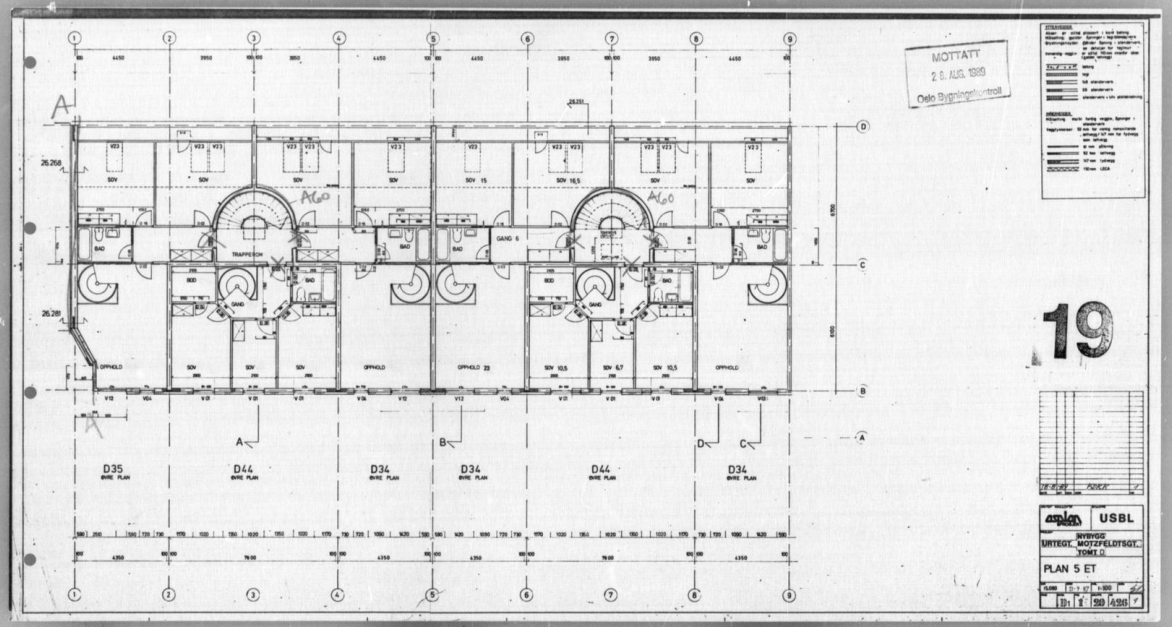
https://www.enova.no/energimerking

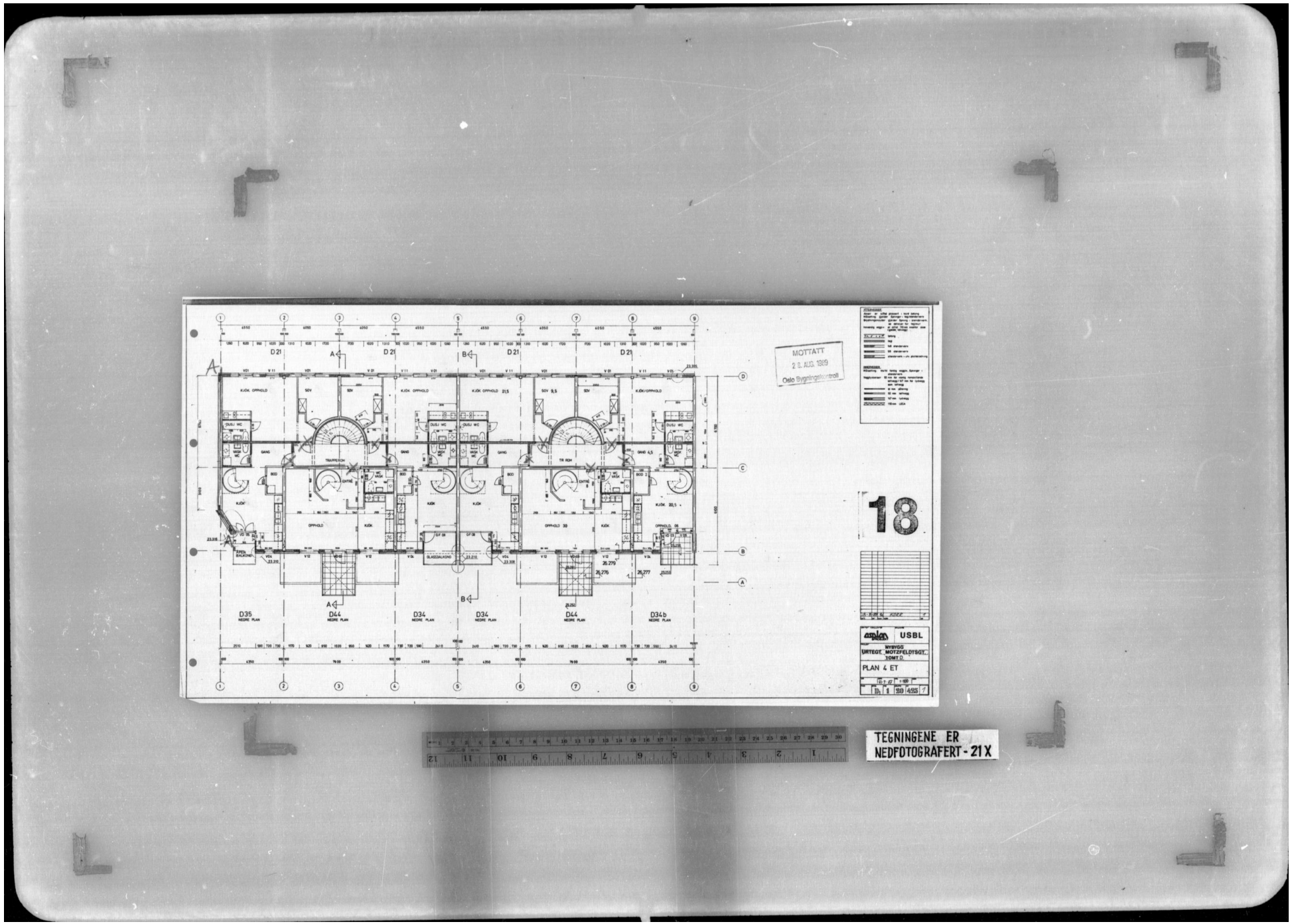
Spørsmål om energiattesten

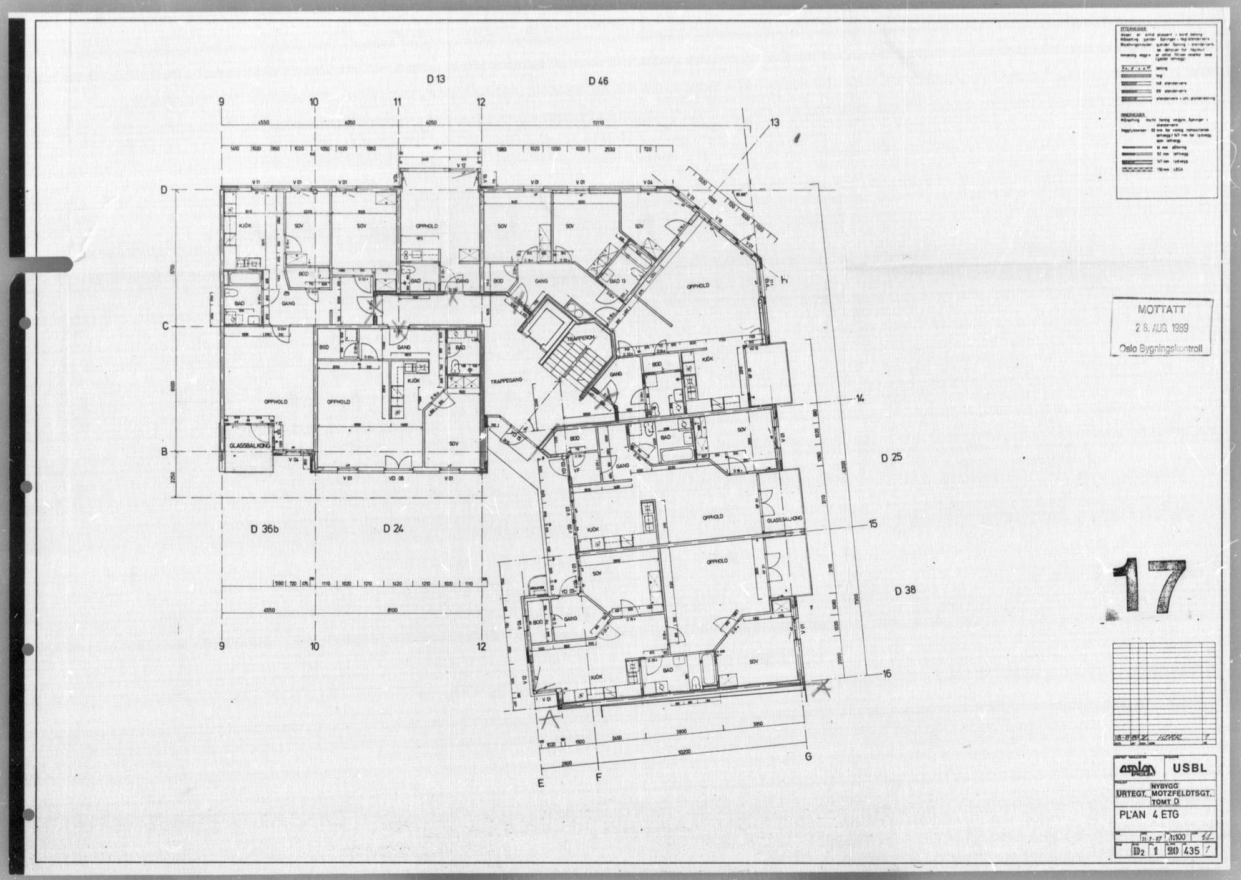
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no


MOTTATT
2 8. AUG. 1989
Oslo Byggingskontroll
19
USBL
NYBYGG
URTEGT. MOTZFELDTSGT.
TOMT 0
PLAN 5 ET
D35
D44
D34
D34
D44
D34
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


MOTTATT
2 8. AUG. 1989
Oslo Bygningskontroll
18
USBL
NYBYGG
UTEGT. MOTZFELDTSGT. 10MT.D.
PLAN 4 ET
D35
D44
D34
D34
D44
D34b
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II		**Vår ref.:**	199/124	**Fødselsdato eier:**	23.10.1983
Heimdalsgata 35		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0578 OSLO		**Eiere:**	Kristin Anette Holand		
Organisasjonsnr:	955 112 725	**Andelsnr:**	124		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 135**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Internett	306
	Fellesutgifter	6 829

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	290 348	Gjeld siste årsoppg.:	290 348
Klient ajourf. lån:	44 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	44 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368603779, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 13.08.2026: 44 000 000

Andel av saldo: 290 348

Første termin: 30.09.2024Neste avdrag: 30.03.2027 (siste termin 31.03.2054)

Ingen avtale om individuell nedbetaling på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 405,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Stabel
Adresse:	Oberst rodes vei 82A
Postnr/-sted:	1165 OSLO
Telefon:	Mob.: 92641537
E-post:	styret@heimdal2.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	290 348	Andre inntekter:	1 482
Annen formue:	34 583	Utgifter:	17 065		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	708 200
Andelsnr:	124	Partialobligasjonsnr:	124

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/124	**Fødselsdato eier:**	23.10.1983
Heimdalsgata 35	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0578 OSLO	**Eiere:**	Kristin Anette Holand		

Organisasjonsnr: 955 112 725

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	229/21		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7333

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79352208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0404

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskifte på parkeringsplass i Nedre Tøyen garasjesameie utløser et ekstra eierskiftegebyr. Ta kontakt med eierskifte@usbl.no ved spørsmål.

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Fellesvaskerier kan benyttes mot betaling.

Parkering: Mange av leilighetene har en tilhørende garasjeplass i garasjeanlegg i Heimdalsgata 36. Leiligheter med tilhørende garasjeplass har et garasjeinnskudd tilknyttet garasjeplassen. Garasjeanlegget er et sameie, Nedre Tøyen Garasjesameie, som eies sammen med borettslaget Friisgate 6, og som har et eget styre. Ellers parkering i nærliggende gater.

Husbanken lån har hatt IN ellers har ikke lån fra DNB dette.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/124	**Fødselsdato eier:**	23.10.1983
Heimdalsgata 35	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0578 OSLO	**Eiere:**	Kristin Anette Holand		

Organisasjonsnr: 955 112 725

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Borettslaget Heimdal II org nr 955 112 725

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1985, med senere endringer og sist den 29. april 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Heimdal II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Der noen av offentlige organer eller selskaper nevnt i 3. Ledd selger andeler slik at de reduserer en eierprosent over 10%, er det ikke anledning til å kjøpe seg opp igjen til eierandelen organet eller selskapet hadde før avhending fant sted. I tråd med 3. Ledd kan de uansett til enhver tid eie opptil 10% av andelene. [Vedtatt i GF2010]

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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. Uten samtykke fra styret kan det ikke drives næringsvirksomhet i borettslagets arealer. Det kan heller ikke drives institusjon, hospits, hotell eller noen form for kommersiell utleie.

(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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Styret kan installere kameraovervåking i fellesarealer for en tidsbegrenset periode og etter vedtak i generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 tre år.
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Uten samtykke fra styret kan det ikke drives næringsvirksomhet i borettslagets arealer. Det kan heller ikke drives institusjon, hospits, hotell eller noen form for kommersiell utleie.
[Vedtatt i XGF2016]

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

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

4-3 Ombygging
(1) Ved deling av leilighetene for etablering av utleiehybel skal eventuell lukking av interntrapp være reversibel. Det vil si at det ikke tillates at trapp fjernes og at det skal være enkelt å reetablere åpning for trapp. GOS skal kontaktes for vurdering av den aktuelle leiligheten før tiltak iverksettes. Det er andelshavers ansvar at tekniske forhold som ventilasjon, vann og avløp samt brannsikkerhet og rømningsforhold er ivaretatt ved slik ombygging. Er dette ikke ivaretatt kan borettslaget kreve dette utbedret.
[Vedtatt GF2010]

(2) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.
[Vedtatt GF2025]

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Styret skal ha skriftlig melding dersom en andelseier vil pusse opp kjøkken og bad. Det kreves videre at arbeid med våtrom utføres av fagkyndige, samt at gamle rør kan kreves skiftet ut med nytt rør i rør-system. Styret skal godkjenne flytting av sluk.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3 til 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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.

(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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler Heimdal II

Reglene er laget for at beboerne skal trives best mulig og for at det skal bli lettere for oss å komme overens når det eventuelt oppstår konflikter.

I LEILIGHETEN

- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og kl. 0600. I dette tidsrommet skal en ikke bruke vaskemaskin eller oppvaskmaskin. Alle må vise hensyn ved bruk av radio og TV. Alle må også vise hensyn når en kommer hjem sent om kvelden/natten.
- Det er ikke tillatt å riste/lufte tepper, dyner o.l. ut av vindu, balkong eller svalgang av hensyn til dine naboer. Dette skal foregå på de steder som borettslaget anviser.
- Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning av styret.
- Borettslaget har felles antenneanlegg tilkoblet kabelnett, og beboerne har ikke anledning til å montere private parabolantenner på borettslagets eiendom. Forbudet gjelder også synlige antenneanlegg på balkonger, verandaer, o.l.
- Det er ikke lov å bruke vinterhage/veranda som lagringsplass, da dette i henhold til brannforskriftene skal være rømningsvei.

FELLES INNEAREALER

- Ytterdørene (mot gate/gårdsrom) skal holdes låst til enhver tid. Under inn- og utflytting må det sørges for vakt ved dørene. En må ikke åpne for fremmede, heller ikke når noen ringer på callinganlegget.
- Det er forbudt å røyke i oppganger/fellesarealer.
- Vaskeriet skal kun brukes av beboerne i borettslaget. Instruks for bruk av vaskeriet skal følges. Barn har ikke adgang til vaskeriet av sikkerhetsmessige årsaker.
- Av sikkerhetsmessige grunner må kjellergangen være fri for alle gjenstander.
- Branntrapp skal kun brukes som nødutgang.
- Søppelposer, fottøy, sykler, barnevogner eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgang/svalgang/ trappeoppgang. Dette av både hygieniske og sikkerhetsmessige årsaker.
- Søppel skal pakkes inn før det kastes i søppelrom. Pappesker/kasser og lignende må brettes og presses sammen, så de går ned i containeren. Husk at kostnadene ved rydding hvis man ikke gjør dette, belastes oss selv, borettslaget.
- Beboerne er selv ansvarlig for å bringe større gjenstander til kommunal avfallsplass. Eventuelt kan Gamle Oslo Servicesentral Heimdalsgata 36 (tlf 23301150 www.gos.no) kontaktes for assistanse mot gebyr. Gratis container settes ut to ganger årlig.

FELLES UTEAREALER

- Alle beboere har ansvar for å holde fellesarealene i orden. Foreldre har ansvar for å lære sine barn å bruke søppelkassene. Kun småbarn skal kunne sykle på utearealene.
- Ballspill skal bare foregå på plasser merket med "Ballspill tillatt". Ballspill og høylytt lek er bare tillatt i bakgårdene før kl 2000. Etter kl. 22 skal det være helt stille i bakgårdene.

Ved spørsmål eller klager, kontakt styret: www.boligselskap.net/heimdal2/

Styret i Heimdal II borettslag
Sist revidert mai 2010



INNKALLING 2026

Borettslaget Heimdal II

Torsdag 07.05.2026 kl. 17:00

Tøyen kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Tøyen kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Borettslaget Heimdal II det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sykler

5.2 sykler i sykkelbod

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

5.5 Utvidet bod

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

5.7 Søknad/sak til styret/generalforsamling om godkjennelse av skifte av vindu til verandadør

5.8 Akebrett, sykler og andre private gjenstander rundt på fellesområdet.

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

5.11 Honorar valgkomiteen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Styrets arbeid 2025/26

- **Oppussingen av selskapslokalet**
Styret har startet oppussing av selskapslokalet dette gjennomføres på dugnad. Men planen er å ha dette på plass før sommeren.

- **Gjennomført taksjekk i alle fall**
Det ble gjennomført taksjekk i hele borettslaget, dette var gode nyheter som tilsier at det er mange år før vi trenger å gjøre noe med taket.

- **Takvinduer**
Borettslaget har flere takviduer som er av dårlig forfatning. Disse ble ikke gjort noe med i forbindelse med vinduesprosjektet ettersom borettslaget kanskje måtte gjøre noe med taket. Nå som det er avklart at taket ikke må gjøres noe med har vi startet gjennomgang av prosjekt takvinduer. SBL-Prosjekt jobber med dette.

- **1. årsbefaring vinduer**
Dette har tatt litt tid, men de fleste sakene er nå ferdig utbedret.

- **Tilskudd**
Borettslaget har fått tilskudd fra kommunen til utendørs prosjekter for å bedre uteområdene. Styret vil jobbe aktivt fremover for å være med på å søke på tilsvarende tilskudd i fremtiden.

- **Gjennomført oppfølging av vaktmester, gjennomført driftsmøte og befaring uteområder.**

- **Borettslaget har flere eldre juridiske saker som vi har måttet ta tak i.**

- **Jobbet med forsikringssaker.**

- **Opprettet avtaler med leverandører for beboerne, forsetter dette arbeideidet neste periode**

- Gjennomført 12 styremøter, i tillegg så har det blir gjennomført mange vedlikeholdsmøter

I fremtiden

- Vi skal jobbe videre med ventilasjon, ventilasjon situasjonen i borettslaget er veldig kompleks ettersom det ikke er noe felles oppsett for de forskjellige blokkene. Men det har vært jobbet med å få god oversikt over alle de forskjellige løsningene som er vi har.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Definert times honorar pluss møtehonorar for perioden 2024/2025 var fastsatt til 568 kroner pr. møte og 427 kroner pr. time ved en kpi justering på 2,7% Vil ny møtehonorar være 583,41 kroner og timespris være på 438,59 kroner.

Jeg kan legge inn timene og møtene i et regneark lignende det som var i fjor. Timeantallet for styret har gått ganske drastisk ned i forhold til 2024/2025 perioden. I denne perioden ble det satt opp totalt 574 timer og 62 møte oppmøter. Mot 229,18 timer og

12 møter.

Forslag til vedtak: Styre honorar på kr 169502,35 godkjennes. Dette gjelder for det resterende styret uten styreleder. Styreleder har separat avtale. Styreleders honorar på 250 000 kroner kommer i tillegg.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas

5. Andre saker

5.1 Sykler

Introduksjon

I Herslebs gate 37 er det et økende problem at eiere av sykler låser de fast på ubeleilige steder. Det skaper frustrasjon de gangene den aktuelle sykkelen er i veien og samtidig ikke kan flyttes.

Forslag til vedtak: Alle sykler i boden skal merkes med eiers navn og leilighetsnummer slik at man kan kontakte eier og eventuelt be hen låse den opp når det er nødvendig.

Styrets innstilling: Vi er positive til dette forslaget og ønsker ved flertall at dette legges til i husordensreglene, dette vil da gjelde for hele borettslaget. Styret undersøker hva som kan stå i et personversperspektiv.

5.2 sykler i sykkelbod

Introduksjon

Sykkelboden i Herslebs gate 37 var for en del år siden helt full. Et iherdig og godt samarbeid mellom beboere, styre og vaktmester har gjort at den er strøken og at alle

har en plass til syklene sine.

Dessverre så vi det siste året at dette faller fort sammen når noen har store tilhengervogner til syklene inne i sykkelboden. En slik vogn tar 3 sykkelplasser og det gjør det veldig vanskelig for alle.

Forslag til vedtak: Tilleggsutstyr som sykkelvogner skal stå i barnevognrom.

Styrets innstilling: Vi er positive til dette forslaget og ønsker ved flertall at dette legges til i husordensreglene, dette vil da gjelde for hele borettslaget.

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

Introduksjon

Gjennom de snart 5 årene jeg har bodd her så er det kun jeg som har kostet og rengjort i sykkelboden og kjelleren. Unntaket er nå sist uke hvor jeg fikk mast meg til at vaktmester rengjorde sykkelboden (som forresten ble strøken).

Jeg har bedt styret ved flere anledninger om å bestille vask her. Dessverre har jeg flere ganger ikke fått noe svar, og sist svar jeg fikk for lang tid tilbake var at dette skulle tas ved en dugnad. Jeg tenker at enkel rengjøring av fellesområder som ikke er trappeoppganger ikke skal være dugnadsarbeid og beboere skal ikke måtte mase for at det skal være rent der vi bor.

En god grunn til å tørke støv i boder er at dette brukes av mus til å bygge hi. I tillegg har støvet næring til blant annet møll, som vi har problemer med i Herslebs gate 37.

Ettersom økonomien til borettslaget er trang så har jeg følgende forslag

Forslag til vedtak: 1 gang i året byttes vask av trappeoppganger med rengjøring av sykkelbod og kjellerrom.

Styrets innstilling: Dette er egentlig ikke en sak for en generalforsamling.
Dette er innenfor styrets styringsrett.
Vi legger dette inn som rutine ved dugnad. Men ser for oss at dette forslaget avvises.

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

Introduksjon

I et stort borettslag vil nøkkelbrikker med jevne mellomrom bli mistet. Når det bestilles nye brikker, skyldes det ofte at en gammel er på avveie. I motsetning til fysiske nøkler kan nøkkelbrikker deaktiveres, men det forutsetter at vi faktisk får oversikt over hvilke brikker som er i omløp.

For å redusere risikoen for misbruk, tyveri og hærverk må vi ha bedre kontroll på eksisterende brikker ved bestilling av nye. Dette kan gjøres på en enkel og lite ressurskrevende måte dersom vi har en tydelig rutine og god systemstøtte.

Forslag til vedtak:

Forslag

Bestilling av nye nøkkelbrikker kan kun gjøres ved gyldig fremvisning av de nøkkelbrikkene som eier har i dag. Slik kan vi deaktivere nøkler som er blitt mistet. Dette kan være ved personlig fremvisning, ved å dele numrene på brikkene de har i dag, eller ved bilde av nøklene.

Styrets innstilling: Dette gjøres alt i dag. Derfor burde forslaget avvises

5.5 Utvidet bod

Introduksjon

Det er mange ubrukte lokaler i kjelleren i Herslebs gate 37. Disse kunne blitt brukt til boder for beboere. Det trenger ikke å koste borettslaget noen ting som helst - beboere som får bod kan finansiere det.

Det er flere borettslag som også har lagt opp til å kunne ha kjøleskap eller fryser i bod. Det hadde gjort det veldig mye lettere å lagre mer mat når kjøkkenet ikke er så stort.

Forslag til vedtak: Borettslaget bør tilby beboere som ønsker mer lagringsplass en andel av ubrukte fellesarealer. Klargjøring av bod finansieres i sin helhet av de som får mer bodplass.

Styrets innstilling: Borettslaget har begrenset plass til boder. Vi er imot å selge ut fellesarealer til beboere. Fordi det binder opp ellers tilgjengelig fellesarealer.

Pris pr. bod ca. 23 000 kroner pr. stk. Innhentet pris Februar 2026. Anbefaler at dette stemmes ned.

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

Det har siste året vært forekomst av møll i enkelte kjellerboder i borettslaget. Møll kan forårsake betydelige skader på tekstiler, lagrede eiendeler og annet organisk materiale. Dersom problemet ikke håndteres ordentlig, er det risiko for spredning mellom boder og videre utvikling av infestasjonen.

For å sikre en forsvarlig håndtering av situasjonen, samt forebygge ytterligere skade og kostnader, er det nødvendig å gjennomføre en systematisk gjennomgang av kjellerbodene. En slik kartlegging vil gi oversikt over omfanget og danne grunnlag for målrettede tiltak der det er behov.

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag til vedtak:

Det gjennomføres en samlet inspeksjon av alle kjellerboder for å kartlegge omfanget av møllforekomst. Boder hvor det avdekkes møll, behandles med egnede og faglig anbefalte tiltak for å hindre videre spredning, og gjennomgått for å sikre at problemet er håndtert skikkelig.

Forslag til vedtak: Det er beboer ansvar å sørge for oppbevaring av ting i egen bod. Det vil forekomme møll. Det er beboer sitt ansvar i egnede beholdere.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke boder til oppbevaring av tekstiler. En sånn gjennomgang av samtlige boder vil være kostbart og gir liten

verdi for borettslaget.

Styret er imot dette forslaget og ber generalforsamlingen om å avvise det.

5.7 Søknad/sak til styret/generalforsamling om godkjennelse av skifte av vindu til verandadør

Forslag til vedtak: Godta at jeg får lov til å bytte fra vindu til verandadør.

Styrets innstilling: Styret mener dette må være opp til generalforsamlingen å bestemme.

I utgangspunktet betyr ikke det å få inn en terrassedør at du får bruksrett til hageområdet utenfor.

5.8 Akebrett, sykler og andre private gjenstander rundt på fellesområdet.

Ønsker at dere drøfter og finner en løsning på akebrett og andre private gjenstander som blir stablet opp på fellesområdene. Seks tunge akebrett blir satt opp, slengt inn i gjerdet og vegg inn mot leilighet. Dette lager en høy og ristende lyd inn til boområdet og oppleves som svært skjemmende, i tillegg til stygge skrapemerker på veggen. Dette ser heller ikke bra ut på fellesarealet- flere reagerer på dette.

Forslag til vedtak: private gjenstander som akebrett, sykler og leker inn i sykkelbod? Eller at man finner et egnet sted inne på fellesområdet hvor slike gjenstander blir plassert når de ikke er i bruk.

Styrets innstilling: Avviser dette forslaget, Generalforsamling er ikke et drøftingsmøte.

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

Perioder med alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Utilbørlig støy skal unngås i denne perioden. Dette gjelder spesielt: Høy musikk og tale, banking og boring, og øving på musikkinstrument.

Utenfor perioder med alminnelig ro

Støyende arbeidsoperasjoner i leiligheten kan skje på hverdager og lørdag kl. 08:00 og kl.19.00. Støyende arbeid og annen støy skal varsles med nabovarsel på oppslagstavla.

Musikkundervisning, konsert og musikkstudiovirksomhet tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring foreslås av styret

Styrets innstilling: Anbefaler at dette vedtas

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

Bakgrunn

Betalingssystemet til vaskeriet er utdatert og reservedeler finnes ikke lenger. Per nå

har vi noen betalingsterminaler i reserve fra de nedlagte vaskeriene, men når de er brukt opp må systemet byttes. Det koster også penger til elektriker hver gang vi må leie inn noen til å skifte terminal. Maskinene begynner også å bli gamle, og vi må regne med at de kommer til å kreve reparasjoner framover, og etterhvert også utskifting.

Vaskeriet ble i 2025 brukt av 6 husstander og hadde inntekter på 5 400 kr mot utgifter på 25 327 kr (herav 8 016 kr i engangsreparasjon). Netto underskudd ble 19 927 kr. Det har også vært en del utrykninger der vaktmester og styret har blitt tilkalt for å se på ting som ikke er medtatt i regnestykket da vi ikke har konkrete tall på hva det har kostet.

Økonomi 2025

Inntekter : 5 400 kr

Faste kostnader (strøm, betalingssystem, renhold) : 17 311 kr

Reparasjon : 8 016 kr

Netto underskudd : – 19 927 kr

Forslag til vedtak: **Forslag 1 – Legge ned vaskeriet**

Vaskeriet avvikles 01.01.2027. Maskinene avhendes og alle løpende avtaler sies opp. Dersom det oppstår kostbare feil i perioden fram til stenging vil det ikke bli brukt penger på reparasjon.

Fordeler

- Eliminerer alle løpende kostnader og fremtidige investeringsbehov
- Ingen risiko for uventede reparasjonsutgifter
- Besparelse på ca. 17 000–19 000 kr per år
- Rommet kan brukes til andre formål eller leies ut til lagerrom for å generere inntekter

Ulemper

- Borettslaget vil ikke lengre ha et vaskeri, så alle husstander må selv besørge vaskemaskin
- Engangsutgift ved avvikling, estimert 5 000 kr

Forslag 2 – Investere i nytt betalingssystem og fortsette drift

Betalingssystemet byttes ut. Vaskeriet videreføres i ordinær drift. Maskinutskifting vurderes som neste steg.

Investeringsbehov

- Nytt betalingssystem (inkl. installasjon): ca. 17 500 kr (engangs)
- Maskiner vil på sikt måtte skiftes: ca. 50 000–100 000 kr
- Løpende kostnader etter investering
- Betalingssystem (nytt abonnement): ca. 2 625 kr/år
- Strøm + renhold: ca. 7 000–12 000 kr/år

- Vedlikehold på maskiner og utstyr (ikke estimert)
- Styretimer og vaktmestertimer (ikke estimert)

Fordeler

- Beboerne beholder et fungerende vaskeri
- Løser problemet med betalingssystemet

Ulemper

- Høy engangsinvestering sett opp mot at kun 6 husstander bruker vaskeriet
- Maskinene er gamle – nye utgifter vil komme og det er vanskelig å forutse hvor mye det blir.
- Fortsatt underskudd i driften som må dekkes gjennom felleskostnadene

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslag 1 - legge ned vaskeriet

5.11 Honorar valgkomiteen

Det er viktig å ha en valgkomite. Derfor forslår styret at vi honorerer valgkomiteen med 12 000 kroner. Fordelingen mellom komiteens 3 medlemmer blir opp til medlemmene å avgjøre.

Forslag til vedtak: Borettslaget bevilger 12 000 kroner til valgkomiteen som honorar

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes for denne saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Stabel, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Are Smith-Meyer, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mia Holhjem Almli, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ingvild Stølen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Linn Eide, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Maria Glenna, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Arnold Jung, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Anders Hoelstad, Valgt fra 01.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 765 966**	**-774 136**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	557 124	3 269 331
Tilbakeføring av avskrivning	242 415	242 415
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	397 509
Endringer i andre langsiktige poster	-195 919	-369 153
B. Årets endring disponible midler	**603 620**	**3 540 102**
C. Disponible midler	**3 369 586**	**2 765 966**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 983 755	3 697 446
Kortsiktig gjeld	-614 169	-931 480
C. Disponible midler	**3 369 586**	**2 765 966**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Heimdal II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 260 426	13 067 281	12 196 474	13 048 278
Leie forretningslokaler	1	711 749	586 315	767 000	900 000
Sum leieinntekt		**12 972 175**	**13 653 596**	**12 963 474**	**13 948 278**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	0	187 678	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	2	402 768	398 105	0	0
Diverse inntekt	3	6 596	876 136	0	0
Sum annen inntekt		**409 364**	**1 461 920**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 381 539**	**15 115 516**	**12 963 474**	**13 948 278**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	82 535	102 507	104 700	104 700
Styrehonorar	4	536 805	532 787	700 000	700 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	242 415	242 415	0	242 415
Driftskostnad					
Energikostnad		959 985	935 014	1 100 000	880 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 536 274	1 708 972	1 323 000	1 520 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 848 671	2 617 478	3 000 000	2 927 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	34 281	48 574	0	36 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 456	66 875	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 022 848	1 103 872	1 780 000	1 940 000
Revisjonshonorar		13 865	12 769	12 000	13 279
Forretningsførerhonorar		318 678	305 766	304 000	332 301
Andre honorar	10	248 425	182 361	100 000	100 000
Kontorkostnad		617	9 284	0	0
TV/bredbånd		457 854	577 007	458 000	432 335
Kontingent og gaver		51 900	51 900	52 000	61 550
Forsikring		1 067 857	867 036	1 165 905	1 253 617
Andre kostnader	11	21 276	56 535	60 000	55 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	8 100	5 664	0	0
Sum kostnad		**10 462 843**	**9 426 815**	**10 159 605**	**10 609 197**
Driftsresultat		**2 918 697**	**5 688 701**	**2 803 869**	**3 339 081**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		202 125	180 860	85 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	22 486	24 774	0	0
Rentekostnad		2 364 949	2 389 262	2 437 844	2 327 881
Andel av rentekostnad i sameie	2	221 235	235 741	0	0
Netto finansposter		**2 361 573**	**2 419 370**	**2 352 844**	**2 327 881**
Årsresultat		**557 124**	**3 269 331**	**451 025**	**1 011 200**
Overført til/fra annen egenkapital		557 124	3 269 331	0	0

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Heimdal II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
SUM OVERFØRINGER		557 124	3 269 331	0	0

Balanse 2025 Borettslaget Heimdal II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	14 252 000	14 252 000
Bygninger	5	146 634 803	146 634 803
Næringseiendom	5	200 000	200 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		7 160 783	6 964 864
Andre driftsmidler	5	1 898 916	2 141 331
Sum anleggsmidler		**170 146 503**	**170 192 999**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		146 393	766 501
Kundefordringer		65 411	157 963
Andre kortsiktige fordringer		43 026	22 190
Forskuddsbetalte kostnader		47 637	50 594
Kontanter		0	11 388
Innestående konsernkonto og bank		3 681 288	2 688 810
Sum omløpsmidler		**3 983 755**	**3 697 446**
SUM EIENDELER		**174 130 258**	**173 890 444**

Balanse 2025 Borettslaget Heimdal II

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		**17 200**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 384 589	56 827 465
Sum opptjent egenkapital		**57 384 589**	**56 827 465**
Sum egenkapital	**12**	**57 401 789**	**56 844 665**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	44 000 000	44 000 000
Borettsinnskudd		72 114 300	72 114 300
Sum langsiktig gjeld		**116 114 300**	**116 114 300**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		250 712	275 154
Leverandørgjeld		215 637	398 648
Skyldig off. myndigheter		16 185	19 806
Påløpne renter		12 151	13 320
Annen kortsiktig gjeld		119 484	224 551
Sum kortsiktig gjeld		**614 169**	**931 480**
Sum gjeld		**116 728 469**	**117 045 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**174 130 258**	**173 890 444**
Pantstillelser	14	116 114 300	116 114 300

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Stabel Styreleder	Mia Holhjem Almli Styremedlem	Linn Eide Styremedlem
Maria Glenna Styremedlem	Are Smith-Meyer Styremedlem	Ingvild Stølen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer , er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 545 949	10 634 101
3617 Leieinntekter diverse I	92 044	96 084
3618 Leietillegg strøm	44 957	38 905
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	577 476	577 476
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	34 028
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	1 686 687
3605 Leie forretningslokaler	711 749	586 315
Sum	**12 972 175**	**13 653 596**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
3987 Netto overskudd driftssameie	402 768	398 105
6394 Netto underskudd driftssameie	8 100	5 664
8056 Andre finansinntekter i sameie	22 486	24 774
8175 Andel finanskostnader i sameie	221 235	235 741
Sum	**195 919**	**181 475**

Borettslaget eier 87% i Nedre Tøyen garasjesameie og 33,47 % i Gamle Oslo Eiersameie.. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	876 136
3999 Andre inntekter	6 596	0
Sum	**6 596**	**876 136**

Konto 3999 gjelder utbetaling fra Gibbs.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	6 000	24 000
5400 Arbeidsgiveravgift	76 535	78 507
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	536 805	532 787
Sum	**619 340**	**635 294**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Møbler takterrasse	Sykkelstativ	Postkasser	Tomter	Boligeiendom	Forretningslokal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	131 200	59 288	88 134	14 252 000	146 576 053	200 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 200	59 288	88 134	14 252 000	146 576 053	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	131 200	59 288	88 134	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	14 252 000	146 576 053	200 000
Anskaffelsesår :	2009	2009	2007	1985	1989	1997
Antatt levetid i år :	5	5	5			

	Sykkelhus Carousel	Rullestolrampe	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 581	58 750	3 636 222
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 581	58 750	3 636 222
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	196 581	0	1 737 306
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	58 750	1 898 916
Årets avskrivninger :	0	0	242 415
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018
Antatt levetid i år :	5		15

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr.79352208

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 3333kvm. G.nr 229, b.nr 21,48,90,193 og G.nr 230 b.nr 125,126,355 og 380. Borettslaget består av 173 boenheter og 4 utleielokaler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	33 750	205 250
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	978 852	825 158
6341 Brannalarm	2 304	0
6360 Annet renhold	0	118 713
6361 Fast renhold	426 243	415 901
6364 Matteleie	84 776	80 020
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	22 250
6392 Containerleie/tømming	7 750	37 836
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 599	3 845
Sum	**1 536 274**	**1 708 972**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	34 281	48 574
Sum	**34 281**	**48 574**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	5 524
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 995	7 215
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 461	24 750
6552 Driftsmateriell	0	8 224
6581 Programvare	0	21 162
Sum	**10 456**	**66 875**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	33 365	201 851
6602 Vedlikehold VVS	61 576	-491 779
6603 Vedlikehold elektro	1 389 605	292 419
6611 Vedlikehold heiser	149 151	196 380
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	16 863	0
6616 Vedlikehold vaskeri	8 198	13 169
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 800	275 645
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	52 702	261 449
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	10 911
6643 Glassarbeid/Vindu	18 756	9 150
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	9 406
6648 Vedlikehold dører og porter	50 795	322 264
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 008
6663 Vedlikehold ventilasjon	194 038	0
Sum	**2 022 848**	**1 103 872**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	65 475	34 622
6720 Juridisk honorar	58 125	12 285
6730 Teknisk honorar	124 825	135 454
Sum	**248 425**	**182 361**

Konto 6714 gjelder avtale IN ordning, lønn rådgivning låneopptak og omkostninger viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder advokatkostnader ved tvist utbygger.
Konto 6730 gjelder søknader hos Oslo kommune.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	5 282	2 480
7719 Møter, div. styret	2 390	3 658
7770 Betalingskostnader	1 434	3 170
7772 Omkostninger inkasso	0	3 780
7773 Omkostninger innkreving	6 009	4 118
7790 Andre kostnader	9 031	38 944
7795 Husleietap	-2 869	385
Sum	**21 276**	**56 535**

Konto 7790 gjelder kostnad for Finn annonser.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	**17 200**	**0**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	56 827 465	557 124	57 384 589
Sum opptjent egenkapital	**56 827 465**	**557 124**	**57 384 589**
Sum egenkapital	**56 844 665**	**557 124**	**57 401 789**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:				Refinansiering 3lån
Lånenummer:	**16365805818**	**16365805826**	**16365805834**	**16368603779**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022	2024
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	5.54 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	19.06.2024	19.06.2024	19.06.2024	30.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	13 422 901	11 300 000	44 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	44 000 000
Avdrag i perioden:	0	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**44 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	40 651 812

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368603779	1	737 657	737 657
	1	516 324	516 324
	1	499 345	499 345
	1	428 621	428 621
	1	328 825	328 825
	1	323 695	323 695
	1	322 229	322 229
	1	318 564	318 564
	1	313 434	313 434
	6	309 892	1 859 352
	5	306 350	1 531 750
	1	304 884	304 884
	3	302 319	906 957
	1	297 921	297 921
	1	296 333	296 333
	1	293 035	293 035
	3	291 081	873 243
	8	290 348	2 322 784
	1	289 371	289 371
	1	286 806	286 806
	2	285 951	571 902
	4	284 241	1 136 964
	1	283 630	283 630
	1	280 698	280 698
	1	279 232	279 232
	1	278 988	278 988
	2	277 400	554 800
	1	275 690	275 690
	2	270 560	541 120
	1	268 850	268 850

Langsiktig gjeld

1	265 307	265 307
4	263 475	1 053 900
1	260 055	260 055
1	258 345	258 345
10	256 757	2 567 570
5	255 291	1 276 455
1	254 070	254 070
2	253 459	506 918
1	252 482	252 482
1	251 627	251 627
6	247 352	1 484 112
8	246 497	1 971 976
3	244 664	733 992
2	234 282	468 564
1	232 694	232 694
1	230 984	230 984
1	229 396	229 396
8	228 419	1 827 352
3	227 563	682 689
3	226 098	678 294
12	224 265	2 691 180
6	222 433	1 334 598
6	220 845	1 325 070
1	218 524	218 524
4	216 570	866 280
1	215 471	215 471
1	211 440	211 440
1	207 165	207 165
3	204 355	613 065
3	203 622	610 866
4	187 132	748 528
1	181 269	181 269
1	176 750	176 750
3	168 566	505 698
3	163 313	489 939
1	158 061	158 061
1	157 328	157 328
1	144 136	144 136
1	134 852	134 852

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368603779 har første avdrag 30.03.2027 med kr 190 188	1	737 657	1 063
	1	516 324	744
	1	499 345	719
	1	428 621	618
	1	328 825	474
	1	323 695	466
	1	322 229	464
	1	318 564	459
	1	313 434	452

Langsiktig gjeld

6	309 892	446
5	306 350	441
1	304 884	439
3	302 319	436
1	297 921	429
1	296 333	427
1	293 035	422
3	291 081	419
8	290 348	418
1	289 371	417
1	286 806	413
2	285 951	412
4	284 241	410
1	283 630	409
1	280 698	404
1	279 232	402
1	278 988	402
2	277 400	400
1	275 690	397
2	270 560	390
1	268 850	387
1	265 307	382
4	263 475	380
1	260 055	375
1	258 345	372
10	256 757	370
5	255 291	368
1	254 070	366
2	253 459	365
1	252 482	364
1	251 627	363
6	247 352	356
8	246 497	355
3	244 664	353
2	234 282	338
1	232 694	335
1	230 984	333
1	229 396	331
8	228 419	329
3	227 563	328
3	226 098	326
12	224 265	323
6	222 433	320
6	220 845	318
1	218 524	315
4	216 570	312
1	215 471	310
1	211 440	305
1	207 165	298
3	204 355	294
3	203 622	293

Langsiktig gjeld

4	187 132	270
1	181 269	261
1	176 750	255
3	168 566	243
3	163 313	235
1	158 061	228
1	157 328	227
1	144 136	208
1	134 852	194

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	44 000 000
Innskuddskapital	72 114 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**116 114 300**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**161 086 804**

Innskuddskapitalen er sikret med obligasjon på kr. 73.436.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Heimdal II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Heimdal II

Styreleder	Øyvind Stabel (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Mia Holhjem Almli (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Linn Eide (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Maria Glenna (sign.)	10.04.2026
Varamedlem	Anders Hoelstad (sign.)	10.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Heimdal II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Heimdal II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9H5II-3WZ7T-6VSXY-8X9CR-BAP3E-6UA2J

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9H5II-3WZ7T-6VSXY-8X9CR-BAP3E-6UA2J

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-13 16:58:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9H5II-3WZ7T-6VSXY-8X9CR-BAP3E-6UA2J

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.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Heimdal II

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Stabel
Styremedlem, Are Smith-Meyer
Styremedlem, Mia Holhjem Almli
Styremedlem, Ingvild Stølen
Styremedlem, Linn Eide
Styremedlem, Maria Glenna
Varamedlem, Arnold Jung
Varamedlem med all tilgang, Anders Hoelstad

Styret i Borettslaget Heimdal II består av 4 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Heimdal II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Heimdal II ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 955112725

Borettslaget Heimdal II består av 173 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Heimdal II er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79352208. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Heimdal II har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Møtesats	583,41
timesats	438,59

Navn	antall møter	antall timer	toall for møter	totall for timer	Sum
Styremedlem 1	10	66,00	5 834,10	28 946,94	34 781,04
Styremedlem 2	1	0,00	583,41	0,00	583,41
Styremedlem 3	12	41,25	7 000,92	18 091,84	25 092,76
Styremedlem 4	10	60,65	5 834,10	26 600,48	32 434,58
Styremedlem 5	11	42,75	6 417,51	18 749,72	25 167,23
Varamedlem 1	7	43,50	4 083,87	19 078,67	23 162,54
Varamedlem 2	6	56,50	3 500,46	24 780,34	28 280,80
Sum honorar					169 502,35

Antall styremøter	12

Innstilling fra valgkomiteen 2026

Valgkomiteen har bestått av:

Mari-Ann Pettersen Magga, Robin Johannessen og Luca Dalen Espseth

Følgende kandidater til styreverv i Heimdal II borettslag er **ikke** på valg:
Styreleder:
Øyvind Stabel

Styremedlem:
Ingvild Stølen
Linn Eide

Følgende kandidater er på valg:

Styremedlem (vervet velges for 2 år)**:**
Maria Glenne
Mia Amli
Are Smith-Meyer

Varamedlem (vervet velges for 1 år)**:**
Anders Hoelstad
Arnold Yung

Valgkomiteen for 1 år
Alle tre representantene er på valg.

Valgkomiteens arbeid

To styremedlem og to vararepresentanter stiller til gjenvalg. Alle fire har ytt svært god innsats for borettslaget. Det har derfor kun vært aktuelt for oss å finne en kandidat til et verv som styremedlem.

Karl Martin Svensby, Heimdalsgata 35, har sagt seg villig til å stille som kandidat. Valgkomiteen oppfatter han som både positiv og samarbeidsvillig samt kunnskapsrik og har et ønske om å gjøre en god innsats for borettslaget.

Det er viktig for alle beboere at vi har ett sterkt og godt styre til å forvalte verdiene i borettslaget vårt og bidrar til at vi alle har ett godt og trygt bomiljø.

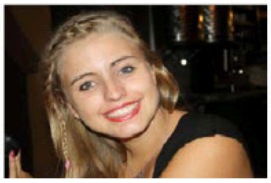
På de neste sidene er valgkomiteens innstilling med presentasjon av kandidatene.
Godt valg!

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styremedlemmer (2 års verv)



Maria Glenna
Bor i Heimdalsgata 35

Maria er jurist, siviløkonom og IT utdannet. Hun har diverse styreerfaring fra politikk og humanitær sektor. Hun har vært styremedlem i Bergen Røde Kors med delansvar for et sykehjem, leder for Amnestys studentnettverk i Bergen i fire år og senere studentleder i Amnesty Norge. Hun har også vært varamedlem i universitetsstyret og styret studentsamskipnaden i Bergen.
Hun er firespråklig. Hun har god kjennskap i lover og regler, økonomi og noe erfaring fra offentlige etater. I tillegg har hun fremmedkulturell kompetanse etter seks års arbeid med menneskerettigheter i USA og i Midtøsten. I dag jobber hun som økonomi - og virksomhetsansvarlig i Frikirken.
I sin periode som styremedlem i Heimdal II brl. har hun bistått med juridiske spørsmål og konfliktløsninger.



Mia Almli
Mia har bodd i Heimdalsgata 30 siden 2022.

Hun er utdannet familieterapeut og jobber 100% på et familievernkontor i Ski. Mia har tidligere vært styreleder i et mindre borettslag i Trondheim over ca. 4 år og har også flere styreverv fra studentorganisasjoner o.l. Hun har et stort engasjement for borettslaget og ønsker at det skal fungere best mulig for alle andelene på tvers av adresser. Hun er løsningsorientert, samarbeidsvillig, har pågangsmot, er klar for nye oppgaver og er ikke redd for en utfordring.



Karl Martin Lysø Svendsby
Karl Martin flyttet inn i Heimdalsgata 35 våren 2024.

Han skriver sin masteroppgave i landskapsarkitektur denne våren, med vekt på overordnet planlegging. Dersom det er nødvendig å sette seg inn i kommunale planer, føringer, eller lignende har han erfaring med det. Karl Martin har også litt erfaring med medvirkning. Han kan også bidra med kunnskap om skjøtsel og vedlikehold av utearelene.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til varamedlemmer (1 års verv)



Anders Hoelstad
Anders har bodd i Heimdalsgata 37 siden 2020, kom inn som varamedlem fra 2020 og har vært styremedlem fra 2021.

Anders har jobbet 16 år som låsesmedsvenn på Grønland.
De siste 5,5 år har han jobbet som teknisk forvalter av næringseiendom for et eiendomsselskap og har 9 års erfaring som styremedlem i et annet borettslag på Grønland.

For borettslaget har han jobbet med felles låssystem, oppfølging av systemet og vært svært engasjert i de mange vedlikeholdsoppgavene som har blitt utført. Han har også vært ansvarlig for oppfølging av ventilasjonssystemene i alle gårdene

Hans kompetanse og forståelse i forbindelse med drift av borettslaget har vært til betydelig nytte.



Arnold Jung
Arnold bor i Heimdalsgata 35 og har sittet i styret fra 2021.

Han har tidligere vært styremedlem og styreleder i Jens Bjelkes Gate 41 i mer enn 4 år.

Han jobber som selvstendig næringsdrivende innen rådgiving og strategi, og er utdannet innen økonomi.

Arnold har god erfaring med prosjektarbeid, alt rundt IT og organisering generelt.

I borettslaget har han jobbet med hybeladministrasjon, felleslokaler, bakgård, dugnad og koordinasjon/oppfølging av vaktmestertjenester.

Det skal velges 3 representanter til valgkomiteen (1 års verv)

Mari-Ann Pettersen Magga
Mari-Ann har tidligere sittet i styret i Heimdal II i 17 år frem til 2017. Hun har vært innehaver av Galleri MAP og har også mange års erfaring som forvalter i OBOS og kredittleder i Ringnes. Mari-Ann har ledet arbeidet i årets valgkomite og sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Luca Dalen Espseth
Luca har bodd i borettslaget siden 2017 og har sittet i styret i to perioder.
Han har bred organisasjonserfaring fra politiske og frivillige organisasjoner.

Robin Johannessen
Robin er utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim. Han jobber for tiden i Veidekke Entreprenør som anleggsleder i rehabiliteringsavdelingen til bygg Oslo. Han har bodd i Heimdal II siden sommeren 2019 og er samboer med Vilde.

Det har ikke meldt seg andre kandidater.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**733 256**	**665 147**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	226 024	205 942
Tilbakeføring av avskrivning	15 026	15 026
Kjøp / salg anleggsmidler	-304 750	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-162 821	-152 858
B. Endring arbeidskapital	**-226 521**	**68 109**
C. Arbeidskapital	**506 735**	**733 256**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	533 517	826 442
Kortsiktiggjeld	-26 782	-93 185
C Arbeidskapital	**506 735**	**733 256**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	982 339	961 386	1 127 301	1 027 617
Sum leieinntekt		**982 339**	**961 386**	**1 127 301**	**1 027 617**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	30 475	0	0
Diverse inntekt	2	30 000	61 160	0	31 000
Sum annen inntekt		**30 000**	**91 635**	**0**	**31 000**
Sum inntekt		**1 012 339**	**1 053 020**	**1 127 301**	**1 058 617**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	12 690	12 690	12 690
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	15 026	15 026	15 000	15 026
Driftskostnad					
Energikostnad		159 130	171 771	180 000	169 000
Kostnad eiendom/lokaler		0	0	180 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	63	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	82 606	150 898	141 000	116 000
Forretningsførerhonorar		74 115	71 333	73 141	77 000
Andre honorar	7	21 095	0	0	4 000
Kontorkostnad		6 283	4 828	6 240	8 000
TV/bredbånd		0	4 200	0	4 500
Forsikringer		84 335	67 989	81 000	92 000
Andre kostnader	8	4 108	6 630	5 000	5 000
Sum kostnad		**549 388**	**595 428**	**790 071**	**596 216**
Driftsresultat		**462 951**	**457 592**	**337 230**	**462 401**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 365	19 316	0	0
Rentekostnad		254 293	270 967	261 849	240 876
Netto finansposter		**236 928**	**251 651**	**261 849**	**240 876**
Årsresultat		**226 024**	**205 942**	**75 381**	**221 525**
Overført sameiekapital		226 024	205 942	0	0
SUM OVERFØRINGER		**226 024**	**205 942**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	10 619 792	10 619 792
Andre fellesanlegg	4	304 750	0
Andre driftsmidler	4	33 809	48 836
Sum anleggsmidler		**10 958 351**	**10 668 627**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	304 750
Restanser felleskostnader		15 183	1 599
Kundefordringer		0	2 543
Andre kortsiktige fordringer		83 872	4 370
Innestående konsernkonto og bank		434 462	513 180
Sum omløpsmidler		**533 517**	**826 442**
SUM EIENDELER		**11 491 868**	**11 495 069**

Balanse 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 011 113	6 785 089
Sum opptjent egenkapital		**7 011 113**	**6 785 089**
Sum egenkapital	**9**	**7 011 113**	**6 785 089**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 453 973	4 616 794
Sum langsiktig gjeld		**4 453 973**	**4 616 794**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		503	0
Leverandørgjeld		0	91 737
Påløpne renter		1 279	1 448
Annen kortsiktig gjeld		25 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**26 782**	**93 185**
Sum gjeld		**4 480 755**	**4 709 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 491 868**	**11 495 069**

Sted:_____ Dato:_____

Endre Lohne Styreleder	Ingvild Stølen Styremedlem	Torje Vegar Pedersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår hvis de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer , er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader , mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Nedre Tøyen Sameie eies av:
Heimdal II Borettslag 87,00 %
Friisgt. 6 Borettslag 13,00 %

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	177 000	155 400
3601 Innbetalte fellesutgifter	81 900	81 900
3606 Leie hybler/gjesterom	0	1 489
3609 Leie parkering	692 280	659 892
3618 Strøm el-bil	31 159	62 705
Sum	**982 339**	**961 386**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	30 000	61 160
Sum	**30 000**	**61 160**

Konto 3990 gjelder ladepunkt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	**102 690**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Gulvvaskemaskin	Elbil ladeanlegg	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 263	304 750	10 619 792
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 263	304 750	10 619 792
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	116 454	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 809	304 750	10 619 792
Årets avskrivninger :	15 026	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2024	1987
Antatt levetid i år :	10		

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6552 Driftsmateriell	0	63
Sum	**0**	**63**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	15 900	19 723
6611 Vedlikehold heiser	0	4 001
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 065	17 211
6641 Malerarbeider	0	2 775
6648 Vedlikehold dører og porter	48 641	107 187
Sum	**82 606**	**150 898**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	423	0
6720 Juridisk honorar	20 672	0
Sum	**21 095**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 110	1 114
7772 Omkostninger inkasso	0	235
7773 Omkostninger innkreving	3 038	3 032
7790 Andre kostnader	0	2 143
7795 Husleietap	-40	106
Sum	**4 108**	**6 630**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 785 089	226 024	7 011 113
Sum opptjent egenkapital	**6 785 089**	**226 024**	**7 011 113**
Sum egenkapital	**6 785 089**	**226 024**	**7 011 113**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134361768**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 616 794
Avdrag i perioden:	162 821
Lånesaldo 31.12:	**4 453 973**
Saldo 5 år frem i tid:	3 458 480

Resultat og balanse med noter for Nedre Tøyen Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Tøyen Garasjesameie

Styreleder	Endre Lohne (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Torje Vegar Pedersen (sign.)	23.02.2026

Søknad/sak til styret/generalforsamling om godkjennelse av skifte av vindu til verandadør

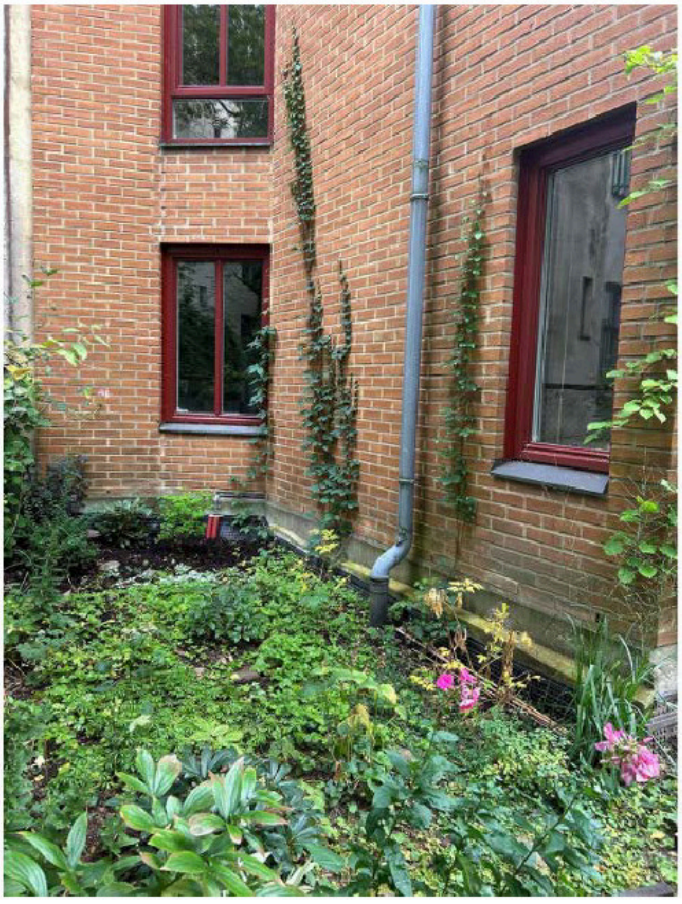
Søknaden gjelder for leilighet nr. 158 i Urtegata 46. Leiligheten ligger i første etasje og har et tilhørende hageområde. Det søkes om godkjennelse til å bytte ut vindu i kjøkkenet med verandadør. Verandadøren vil ha samme bredde som vinduet, endringen er således bare at høyden på vinduet kommer ned til gulvet. Verandadøren vil være i samme stil som vinduene og andre tilsvarende dører i borettslaget.

Andelseier har ansvar for søknad til Plan- og bygningsetaten og at arbeidet utføres av fagfolk. Alle kostnader forbundet med søknad, kjøp og montering dekkes av andelseier.

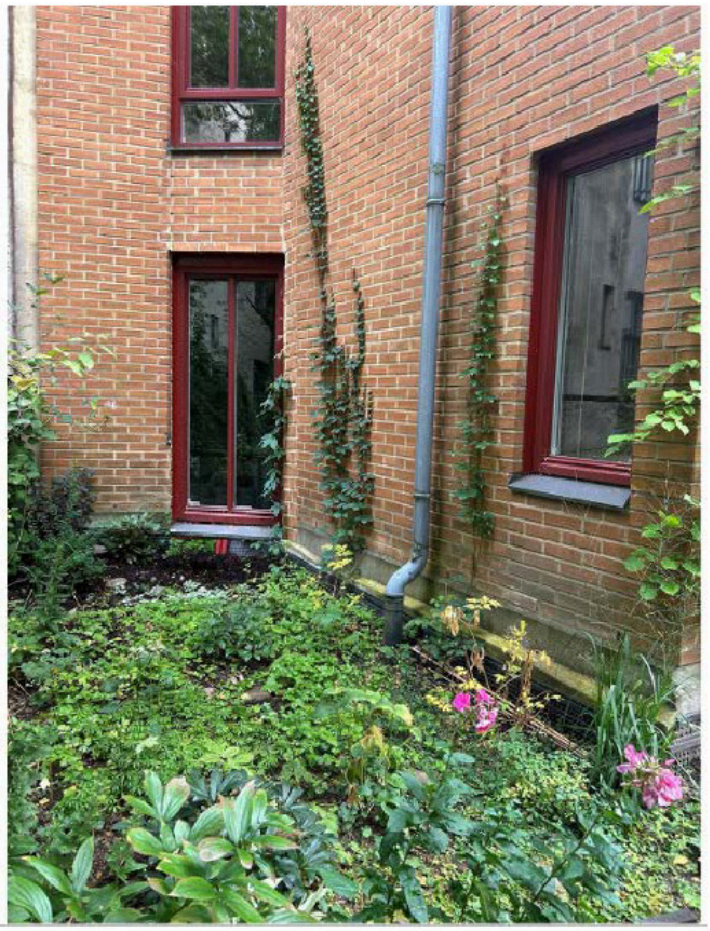
Det bes om godkjenning av søknaden og at dette samtykket er gyldig i 12 måneder.

Bildene nedenfor viser situasjonen før (med vindu) og en illustrasjon av etter (med verandadør).

Dagens situasjon, vindu fra kjøkkenet.



Omsøkt situasjon,
dør ut fra kjøkkenet.



Styret innstilling: Styret mener dette må være opp til generalforsamlingen å bestemme.

I utgangspunktet betyr ikke det å få inn en terrassedør at du får bruksrett til hageområdet utenfor.



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 07.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll fra ordinær generalforsamling i borettslaget Heimdal II

Dato og klokkeslett: 29. april 2025 kl. 18:00

Sted: Tøyen Kirke (Herslebs gate)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Carl Fredrik Arntzen foreslått og valgt.

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble Bjarne Bjerknes valgt

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Som protokollvitne ble: Mads Kildal valgt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelser

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024/2025 og kostnadsføres i regnskapet 2025

Styrehonorar ble fastsatt til kr 280 314 :

Honorar på 280 314 vedtatt.

-Merknad: For fremtidige GF skal styreleders honorar fremkomme i saksopplysningene.

4.1 Godtgjørelse til valgkomité ble fastsatt kr 3000,- pr medlem.
forslag: Vedtatt og behandlet. 3000,- pr aktiv medlem.

5. FORSLAG

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4-3

Forslagsstiller: Styret fremmer forslag til endring av borettslagets vedtekt § 4-3

Vedtektsendringen skal sikre at styret kan gripe inn mot utbygginger som vil ha negative effekter på felles infrastruktur.

Eksisterende vedtekt:
4-3 Ved deling av leilighetene for etablering av utleiehybel skal eventuell lukking av interntrapp være reversibel. Det vil si at det ikke tillates at trapp fjernes og at det skal være enkelt å reetablere åpning for trapp. GOS skal kontaktes for vurdering av den aktuelle leiligheten før tiltak iverksettes. Det er andelshavers ansvar at tekniske forhold som ventilasjon, vann og avløp samt brannsikkerhet og rømningsforhold er ivaretatt ved slik ombygging. Er dette ikke ivaretatt kan borettslaget kreve dette utbedret.

Ny vedtekt:
4-3 (1) Tidligere 4-3.
4-3 (2) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

Endringer av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: 4-3 (2). Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

Vedtak: Vedtatt

5.2 Endring av vaktmesteravtale

Forslagsstiller: Styret fremmer forslag til utvidelse av dagens vaktmesteravtale.

Med bakgrunn i flere henvendelser fra beboere om utførelse av dagens leveranse av vaktmestertjenester ser styret at det kan være klokt å utvide denne med inntil 5 timer pr uke fra dagens 20 timer per uke.

Forslag til vedtak: Styret gis anledning til å utvide dagens vaktmesteravtale fra dagens 20 timer per uke til inntil 25 timer per uke.

Vedtak: Styret trekker forslag

5.3 Flere saker til generalforsamling

Forslagsstiller Synne Kathrine Kvigstad Heimdalsgata 36
1. Forslag til vedtak:

Hvis andelseier ber om det skal styret gi innsyn i vaktmesteravtalen samt hvilke arbeidsinstrukser styret har gitt vaktmester.

Og evt finne nytt byrå som kan gjøre en bedre jobb.

2. Forslag til vedtak:
At vi tar i bruk det inntil det evt blir bygd boder der. Og da at man kommer til en enighet hva vi kan bruke det til i mellomtiden.

3. Badstu i Heimdalsgata 36
4. Oppussing blokk
5. Forslag til vedtak:
Gjøre om bod som hører til lokale det var barnehage til fellesbod. Ettersom ikke det er barnehage der lenger er det mest sannsynlig mulighet for å da ta i bruk boden selv.
6.
7. Forslag til vedtak:
Sette sammen en dugnadsgruppe, der de både finner ut hva som trengs å gjøre evt finner ut hvem som kan bidra med diverse. Og da støtte til utstyr.
Og også om man setter opp div ting som bør bli gjort, om det er noen da som ikke kan selve dugnadsdagen kan de evt sette seg opp på ting de kan gjøre enten før eller etter

vedtak: Forslagstiller trekker sak 5.3 i sin helhet.

- Styret behandler sakene i første konstituerende styremøte. Arbeidsinstruks vaktmester vil bli informert av styret.
- Beboer kunne vært behandlet bedre av styret.

5.4 Sensurering av saker i styremøteprotokoller

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Det har blitt vanlig prosedyre å sensurere saker fullstendig i styrets møteprotokoller, inkludert saksnummer. I 2024 var åtte saker fullstendig sensurert. Disse var i tillegg til andre saker som kun var anonymisert.

Forslag til vedtak: Det føres inn i Retningslinjer for styrearbeid, at saker ~~ikke~~ i minst mulig grad skal sensureres, men ~~kun~~ anonymiseres tilstrekkelig til å ivareta personvern og hindre identifisering av involverte parter. Det ~~skal~~ bør fremkomme hva saken omhandler etter anonymisering.

Vedtak: Godkjent, overveldende flertall

5.5 Retningslinjer for valgkomiteen

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Valgkomiteen bør har retningslinjer for sitt arbeid, på samme måte som styret har sine retningslinjer.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen for 2025 utarbeider Retningslinjer for valgkomiteen, og publiserer disse på borettslagets nettsider.

Vedtak: Vedtatt

5.6 Styret informerer om økonomi, drift og planer i GOE og NTG.

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Borettslaget har store eierposter i sameiene Gamle Oslo Eiesameie og Nedre Tøyen Garasjesameie. Styret skal ivareta borettslagets interesser, og er representert i begge sameiene.

Det er nyttig for andelseierne å være oppdatert på økonomien og driften i de to sameiene, for å kunne vurdere om borettslagets interesser blir ivaretatt.

Det bør være en fast post på Borettslagets generalforsamling at styret informerer om de to sameienes økonomi, drift, fremtidige planer og andre relevante forhold.

Forslag til vedtak: Styret informere om økonomi, drift, fremtidige planer og andre relevante forhold i Gamle Oslo Eiersameie og Nedre Tøyen Garasjesameie.

Dette innføres som en fast post på Borettslagets generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, men mener at dette bør være en del av styrets orientering om borettslagets drift og ikke som en fast post på borettslagets generalforsamling.

Vedtak: Vedtatt.

5.7 Informasjon om lokaler

Forslagsstiller Morten Hansen, Tøyengata 32

På ekstraordinær GF for noen år siden ble det fremmet forslag fra annen andelseier om at styret skal publisere oversikt over alle lokalene som eksisterer, både felleslokaler og næringslokaler. Styret kommenterte da at et slikt vedtak ikke var nødvendig da slik informasjon allerede lå ute. Forslaget ble dermed ikke vedtatt. Styret har ikke fulgt opp sin kommentar.

Forslag til vedtak: Styret legger ut informasjon om alle lokaler (både felleslokaler og næringslokaler, inkludert nedlagt fellesvaskeri i Heimdalsgata 37) på borettslagets nettside innen 20.6.2025. Ved forespørsel fra andelseiere skal styret gi informasjon om leietaker og leiesum tilknyttet forespurte lokaler.

Vedtak: Nedstemt.

6. VALG

6.1 Valg av styreleder for 2 år:

Forslag til vedtak: Øyvind Stabel

Valgt ble: Øyvind Stabel

6.2 Valg av medlemmer til styret for 2 år:

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen og Linn Eide

Valgt ble: Ingvild Stølen og Linn Eide

6.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år:

Forslag til vedtak: Anders Hoelstad og Arnold Jung

Valgt ble: Anders Hoelstad og Arnold Jung

6.4 Valg av representant til Gamle Oslo Eiersameie (GOE)(2 års verv)

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen

Valgt ble: Ingvild Stølen som vara.

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Mari-Ann Pettersen Magga, Luca Dalen Espseth og Robin Johannessen

Valgt ble: Mari-Ann Pettersen Magga, Luca Dalen Espseth og Robin Johannessen

Møtet hevet kl 20.35

Møteleder:
Carl Fredrik Arntzen /s/

Protokollvitne:

Mads Kildal /s/

Referent

Bjarne Bjerknes /s/

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Tøyen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mia Holhjem Almli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Styrets arbeid 2025/26

- Oppussingen av selskapslokalet
Styret har startet oppussing av selskapslokalet dette gjennomføres på dugnad. Men planen er å ha dette på plass før sommeren.

- Gjennomført taksjekk i alle fall
Det ble gjennomført taksjekk i hele borettslaget, dette var gode nyheter som tilsier at det er mange år før vi trenger å gjøre noe med taket.

- Takvinduer
Borettslaget har flere takviduer som er av dårlig forfatning. Disse ble ikke gjort noe med i forbindelse med vinduesprosjektet ettersom borettslaget kanskje måtte gjøre noe med taket. Nå som det er avklart at taket ikke må gjøres noe med har vi startet gjennomgang av prosjekt takvinduer. SBL-Prosjekt jobber med dette.

- 1. årsbefaring vinduer
Dette har tatt litt tid, men de fleste sakene er nå ferdig utbedret.

- Tilskudd
Borettslaget har fått tilskudd fra kommunen til utendørs prosjekter for å bedre uteområdene. Styret vil jobbe aktivt fremover for å være med på å søke på tilsvarende tilskudd i fremtiden.

- Gjennomført oppfølging av vaktmester, gjennomført driftsmøte og befaring uteområder.

- Borettslaget har flere eldre juridiske saker som vi har måttet ta tak i.

- Jobbet med forsikringssaker.

- Opprettet avtaler med leverandører for beboerne, forsetter dette arbeideidet neste periode

- Gjennomført 12 styremøter, i tillegg så har det blir gjennomført mange vedlikeholdsmøter

I fremtiden

- Vi skal jobbe videre med ventilasjon, ventilasjon situasjonen i borettslaget er veldig kompleks ettersom det ikke er noe felles oppsett for de forskjellige blokkene. Men det har vært jobbet med å få god oversikt over alle de forskjellige løsningene som er vi har.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Definert times honorar pluss møtehonorar for perioden 2024/2025 var fastsatt til 568 kroner pr. møte og 427 kroner pr. time ved en kpi justering på 2,7% Vil ny møtehonorar være 583,41 kroner og timespris være på 438,59 kroner.

Jeg kan legge inn timene og møtene i et regneark lignende det som var i fjor. Timeantallet for styret har gått ganske drastisk ned i forhold til 2024/2025 perioden. I denne perioden ble det satt opp totalt 574 timer og 62 møte oppmøter. Mot 229,18 timer og

12 møter.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 169502,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sykler

Introduksjon

I Herslebs gate 37 er det et økende problem at eiere av sykler låser de fast på ubeleilige steder. Det skaper frustrasjon de gangene den aktuelle sykkelen er i veien og samtidig ikke kan flyttes.

Vedtak:
forslagsstillers vedtak ikke vedtatt

Styret jobber videre med løsning for merking i husordensreglene for hele brl.

5.2 sykler i sykkelbod

Introduksjon

Sykkelboden i Herslebs gate 37 var for en del år siden helt full. Et iherdig og godt samarbeid mellom beboere, styre og vaktmester har gjort at den er strøken og at alle har en plass til syklene sine.

Dessverre så vi det siste året at dette faller fort sammen når noen har store tilhengervogner til syklene inne i sykkelboden. En slik vogn tar 3 sykkelplasser og det gjør det veldig vanskelig for alle.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Styret vil legge til dette som et punkt i husordensreglene.

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

Introduksjon

Gjennom de snart 5 årene jeg har bodd her så er det kun jeg som har kostet og rengjort i sykkelboden og kjelleren. Unntaket er nå sist uke hvor jeg fikk mast meg til at vaktmester rengjorde sykkelboden (som forresten ble strøken).

Jeg har bedt styret ved flere anledninger om å bestille vask her. Dessverre har jeg flere ganger ikke fått noe svar, og sist svar jeg fikk for lang tid tilbake var at dette skulle tas ved en dugnad. Jeg tenker at enkel rengjøring av fellesområder som ikke er trappeoppganger ikke skal være dugnadsarbeid og beboere skal ikke måtte mase for at det skal være rent der vi bor.

En god grunn til å tørke støv i boder er at dette brukes av mus til å bygge hi. I tillegg har støvet næring til blant annet møll, som vi har problemer med i Herslebs gate 37.

Ettersom økonomien til borettslaget er trang så har jeg følgende forslag

Vedtak:

Styret ser på priser for vaktmester / vaskeri for å finne en løsning.

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

Introduksjon

I et stort borettslag vil nøkkelbrikker med jevne mellomrom bli mistet. Når det bestilles nye brikker, skyldes det ofte at en gammel er på avveie. I motsetning til fysiske nøkler kan nøkkelbrikker deaktiveres, men det forutsetter at vi faktisk får oversikt over hvilke brikker som er i omløp.

For å redusere risikoen for misbruk, tyveri og hærverk må vi ha bedre kontroll på eksisterende brikker ved bestilling av nye. Dette kan gjøres på en enkel og lite ressurskrevende måte dersom vi har en tydelig rutine og god systemstøtte.

Vedtak:

Forslag nedstemt.

Dette gjøres allerede i dag. Styret jobber videre med sikrende tiltak.

5.5 Utvidet bod

Introduksjon

Det er mange ubrukte lokaler i kjelleren i Herslebs gate 37. Disse kunne blitt brukt til boder for beboere. Det trenger ikke å koste borettslaget noen ting som helst - beboere som får bod kan finansiere det.

Det er flere borettslag som også har lagt opp til å kunne ha kjøleskap eller fryser i bod. Det hadde gjort det veldig mye lettere å lagre mer mat når kjøkkenet ikke er så stort.

Vedtak:

Forslag nedstemt. Styret jobber videre med å kartlegge løsninger for bruk av areal og hva beboerne ønsker å benytte arealet til.

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

Det har siste året vært forekomst av møll i enkelte kjellerboder i borettslaget. Møll kan forårsake betydelige skader på tekstiler, lagrede eiendeler og annet organisk materiale. Dersom problemet ikke håndteres ordentlig, er det risiko for spredning mellom boder og videre utvikling av infestasjonen.

For å sikre en forsvarlig håndtering av situasjonen, samt forebygge ytterligere skade og kostnader, er det nødvendig å gjennomføre en systematisk gjennomgang av kjellerbodene. En slik kartlegging vil gi oversikt over omfanget og danne grunnlag for målrettede tiltak der det er behov.

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag til vedtak:

Det gjennomføres en samlet inspeksjon av alle kjellerboder for å kartlegge omfanget av møllforekomst. Boder hvor det avdekkes møll, behandles med egnede og faglig anbefalte tiltak for å hindre videre spredning, og gjennomgått for å sikre at problemet er håndtert skikkelig.

Vedtak:

Forslag nedstemt. Ved varsling om møll, så settes det opp feller etter anmodning fra beboere.

5.7 Søknad/sak til styret/generalforsamling om godkjennelse av skifte av vindu til verandadør

Vedtatt gitt godkjennelse fra plan og bygg.

Vedtak:

Vedtatt.

5.8 Akebrett, sykler og andre private gjenstander rundt på fellesområdet.

Ønsker at dere drøfter og finner en løsning på akebrett og andre private gjenstander som blir stablet opp på fellesområdene. Seks tunge akebrett blir satt opp, slengt inn i gjerdet og vegg inn mot leilighet. Dette lager en høy og ristende lyd inn til boområdet og oppleves som svært skjemmende, i tillegg til stygge skrapemerker på veggen. Dette ser heller ikke bra ut på fellesarealet- flere reagerer på dette.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

Perioder med alminnelig roDet skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Utilbørlig støy skal unngås i denne perioden. Dette gjelder spesielt: Høy musikk og tale, banking og boring, og øving på musikkinstrument.Utenfor perioder med alminnelig roStøyende arbeidsoperasjoner i leiligheten kan skje på hverdager og lørdag kl. 08:00 og kl.19.00. Støyende arbeid og annen støy skal varsles med nabovarsel på

oppslagstavla.Musikkundervisning, konsert og musikkstudiovirksomhet tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.

Vedtak:

Forslagstiller gjorde om sin sak til orienteringssak om endring i husordensreglene. Enighet i forsamlingen om at dette vil kunne bedre livskvaliteten.

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

Bakgrunn

Betalingssystemet til vaskeriet er utdatert og reservedeler finnes ikke lenger. Per nå har vi noen betalingsterminaler i reserve fra de nedlagte vaskeriene, men når de er brukt opp må systemet byttes. Det koster også penger til elektriker hver gang vi må leie inn noen til å skifte terminal. Maskinene begynner også å bli gamle, og vi må regne med at de kommer til å kreve reparasjoner framover, og etterhvert også utskifting.

Vaskeriet ble i 2025 brukt av 6 husstander og hadde inntekter på 5 400 kr mot utgifter på 25 327 kr (herav 8 016 kr i engangsreparasjon). Netto underskudd ble 19 927 kr. Det har også vært en del utrykninger der vaktmester og styret har blitt tilkalt for å se på ting som ikke er medtatt i regnestykket da vi ikke har konkrete tall på hva det har kostet.

Økonomi 2025

Inntekter : 5 400 kr

Faste kostnader (strøm, betalingssystem, renhold) : 17 311 kr

Reparasjon : 8 016 kr

Netto underskudd : – 19 927 kr

Vedtak:

Forslag 1 en vedtatt. Styret vil legge til rette for oppkoblingsmulighet for de som måtte trenge det. Hvor man kan sette inn egen maskin. Primært for de 6 husstandene som måtte trenge det i egnet lokale.

5.11 Honorar valgkomiteen

Det er viktig å ha en valgkomite. Derfor forslår styret at vi honorerer valgkomiteen med 12 000 kroner. Fordelingen mellom komiteens 3 medlemmer blir opp til medlemmene å avgjøre.

Vedtak:

Vedtatt: Borettslaget bevilger 12 000 kroner til valgkomiteen som honorar

6. Valg

6.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Styret utpeker delegat

Vedtak:

Styret utpeker delegat

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Maria Glenna, Mia Almli og Karl Martin Lysø Svendsby.

Valg av Vara for 1 år:

Anders Hoelstad og Arnold Jung ble valgt inn for 1 år

Valg av prepresentanter til valgkomiteen for 1 år:

Mari-Ann Pettersen Magga, Luca Dalen Espseth og Robin Johannessen.

Protokoll for Borettslaget Heimdal II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Mia Holhjem Almli (sign.)	08.05.2026

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	193049
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	04.04.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HEIMDALSGATA 35
Postadresse:	0578 OSLO
Matrikkel:	0301-230/125

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 193049

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Dato: 23.11.2018

Deres ref.: TORE HØYLAND | Vår ref.: 201710680-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 35	Eiendom:	230/125/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HEIMDAL II	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	TM BYGGTEK AS	Adresse:	Gjesdalvegen 429, 4330 ÅLGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Heimdalsgata 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger, mottatt 22.11.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710680			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		27.07.2017	3/5
Fasade mot gård			5/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET HEIMDAL II, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO,
Styreleder@heimdal2.no

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Heimdalsgata 35-41/Tøyengata 28				JOUR.NR.	87/102750
ARB.'S ART	Boligblokk				GNR./BNR.	230/0125
BYGGHERRE	BL Heimdal II v/USBL				BYGN.ENH NR	81031835
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		21.09.87 05.01.90	08.01.88 09.03.88	07.07.88	05.12.91	

Brukstillatelse er gitt for hele bygget med unntak av næringslokalet.
Referat (12 mangler) fra ferdigbesiktigelse er sendt berørte parter.
Redegjørelse fra USBL er mottatt 17.02.92. Tilbakemelding på redegjørelsen er sendt fra etaten 22.03.93, der det ble konkludert med at ytterligere redegjørelse/dokumentasjon må fremskaffes før arbeidet kan ferdigattesteres.
USBL v/Geir R. Johansen er kontaktet 09.05.94. Tilbakemelding kommer.
Saken legges i bero i fase 2 i påvente av tilbakemelding.
10. mai 1994
Tor-Ivar Strøm

Saken ble lagt tilside i fase 2 i påvente av tilbakemelding fra byggherren/ansvarshavende.
Pr. d.d. er det ikke kommet tilbakemelding og saken står fortsatt uavsluttet med div. mangler.
Vi purrer opp igjen.
4. august 1995

Jan Otto Strøm Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			20/9-95

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			21/9-95	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			21/9-95	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	10.05.94			

21/9-95

Det er innkommet brev datert 29/8-95 fra USBL, som redegjør for de gjenstående manglet.
Igår foretok en besiktigelse på stedet sammen med ing. Geir R. Johansen (USBL) og leder Ulf Gulbrandsen (Gamle Oslo service-sentral).
En fant at mangel nr 2, 3 og 12 var rettet.
De øvrige gjenværende mangler fantes delvis løst og skal kommenteres.

1. De aktuelle balkongbrystninger hadde en høyde på 98 cm, hvorav ca. øvre halvpart bestod av herdet glass. En fant brukbar motstandsdyktighet mot støt. Øvrige blokker i borettslaget har samme løsning.
4. Anførslene i mangelen dreier seg nok om manglende håndlist på innsiden og bredde 74 cm. Dette er interne vindeltrapper i samme leiligheter. Innvendig er opplegget en stolpe hvor det er praktisk vanskelig og urasjonelt å få montert håndløper. Forskriften anviser en minimumsbredde på 80 cm. Men samme forskrift nevner også at hvis samtlige etasjer har direkte forbindelse med annen trapp som fører til det fri, kan bredden av intern trapp gjøres mindre. Denne mangelen anses rettet.
7. Den aktuelle bredden i rømningsveg var 88 cm. Med 90 cm ville kravet vært dekket. På den annen side er antall beboere adskillig mindre enn planlagt, ved at mange leiligheter hele tiden har stått tomme og familiene er små.
9. Fra gatesiden er det 1 opptrinn til restaurant.
I påkomne tilfellet er det mulig å gi handicapede trappefri adgang via portalen til borettslagets inngang.
Denne mangelen anses tilfredsstillende løst.

Da gjenstår en med mangel nr 1 og 7 som kunne vært løst bedre.
Likevel finner en ikke manglene så vesentlige at det nødvendiggjør videre forfølgelse fra vår side med denne gamle saken.

Ø/e

Aa.: Oslo, 24/9-95

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

SER

TILSYNSOMSLAG

Heimdalsgata 35-41
Tøyengata 28

87/2750

230/125

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Antatt verdi: 46 000 000,-

Henlegges u.f. 21/9-95 ØVc

20.07.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 14.02 SIGN fadit
1996.

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse datert 7/7-89
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☒ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse: 5/12-91 PJE

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bolig blokk

Grave- og peletill.gis
(inkl.støping av pelehodefund.)

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Siv.ing.Finn Nanstad Wanstadfaret 6 B 1625 Nanstad 02 68 51 00	8.1.88.	

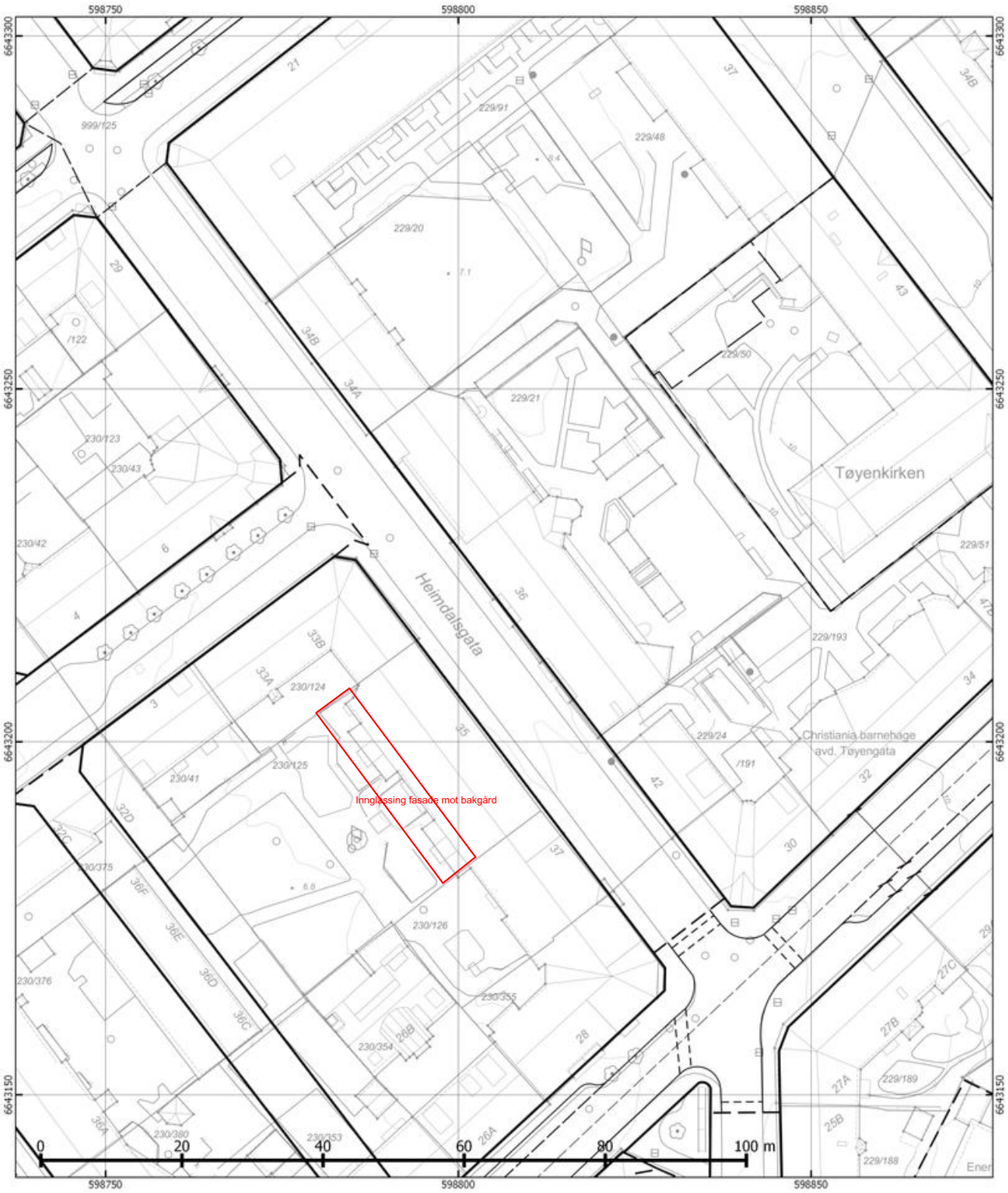
Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr.

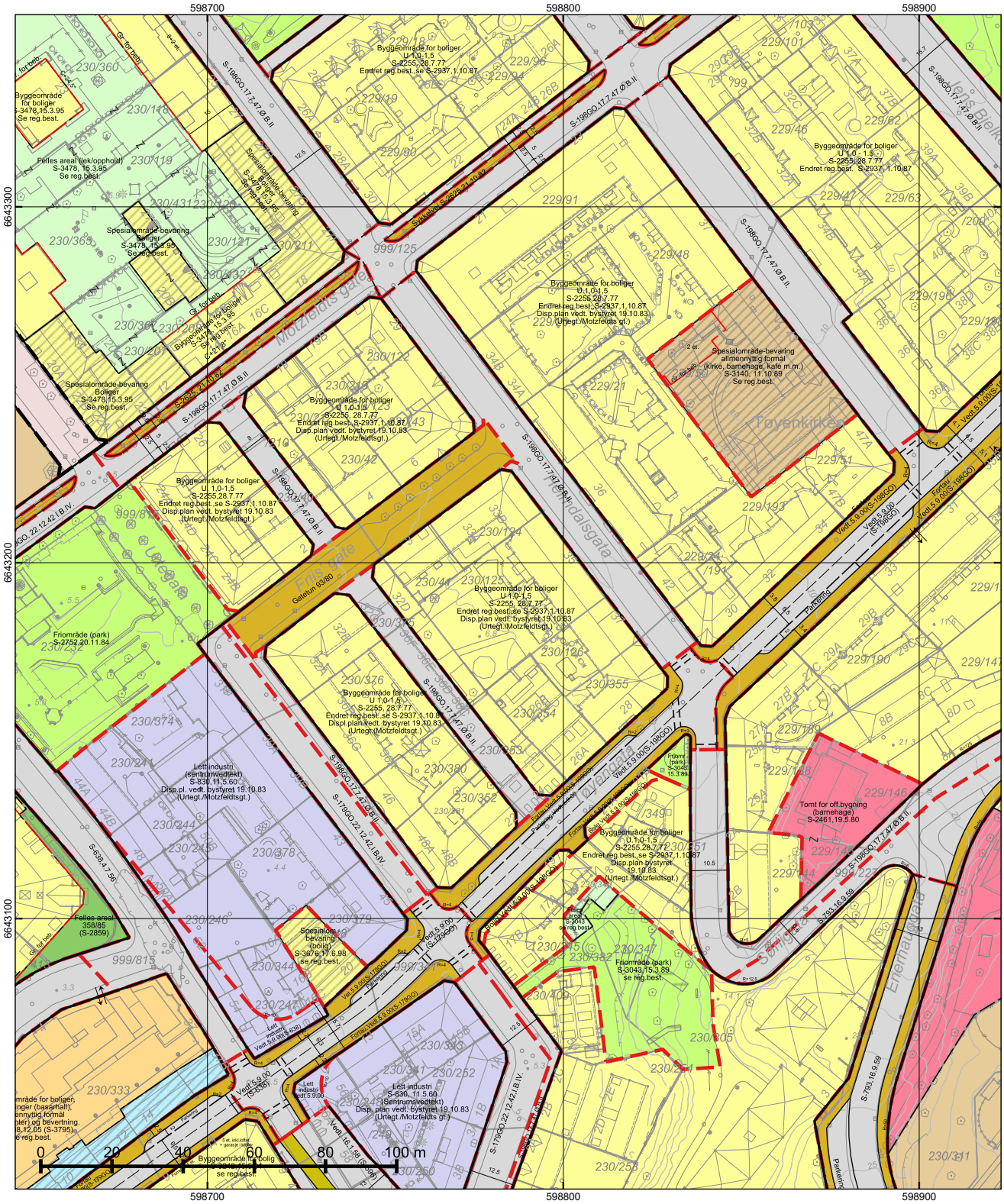
Adresse: Heimdalsgata 35-41 / Tøyengata 28

Byggherre: BL Heimdal II v/USBL

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Dnr. 87/2750
Mottatt 1 JUNI 1987

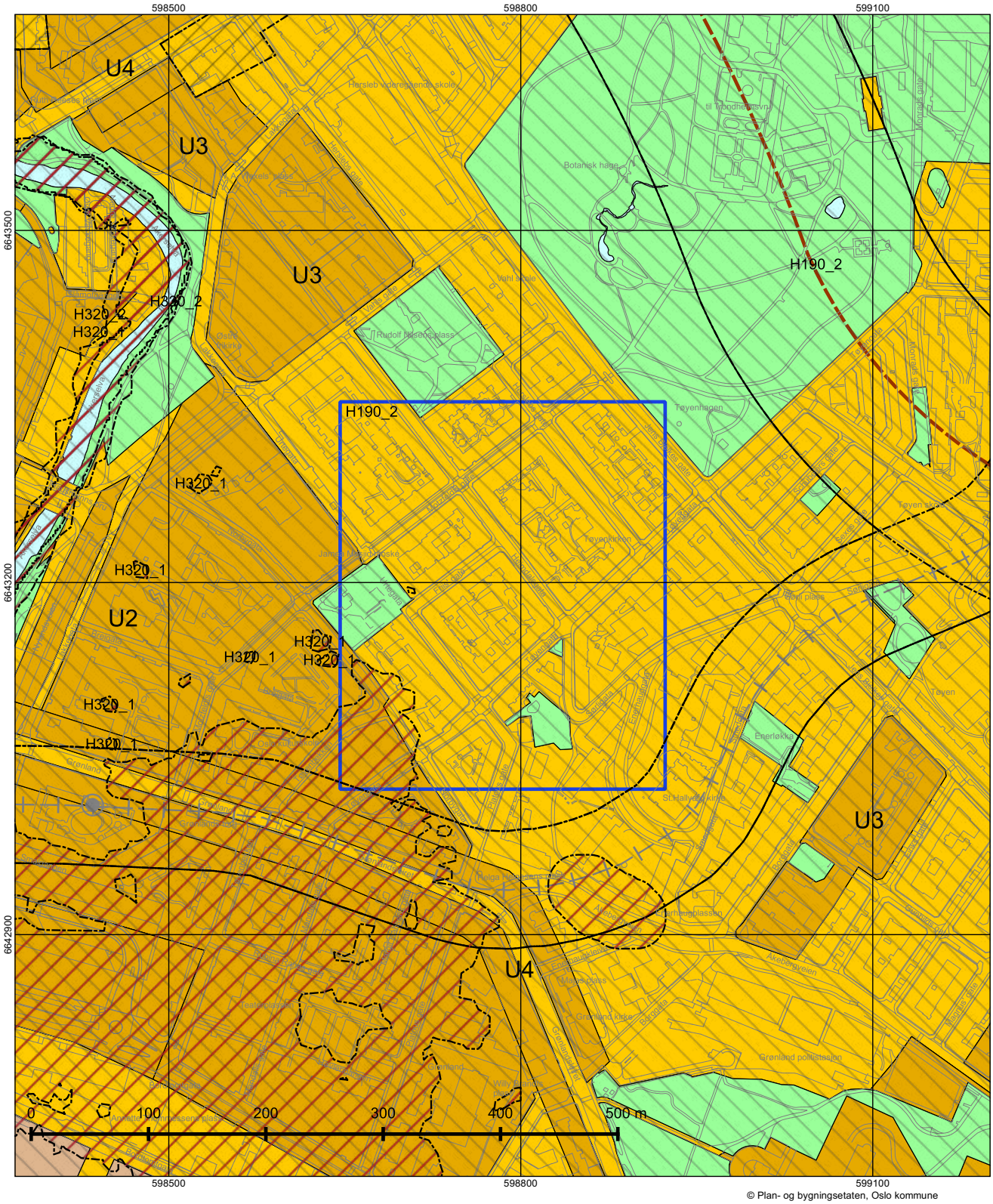


Plan- og bygningsetaten	Adresse: HEIMDALSGATA 36 HEIMDALSGATA 35		
Dato: 27.07.2017	Gnr/Bnr: 229/21	PlottID/Best.nr: 57811 / 86339424	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: Innglassing balkonger
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			


598700
598800
598900
6643300
6643200
6643100
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldts gt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt.(Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.se S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83 (Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598500
598800
599100
6643500
6643200
6642900
U4
U3
U3
U2
U3
U4
H190_2
H190_2
H320_2
H320_2
H320_1
H320_1
H320_1
H320_1
H320_1
H320_1
H320_1
H320_1
0
100
200
300
400
500 m
Botanisk hage
Tøyenhagen
Tøyenløkka
Rudolf Nilsens plass
Grønland kirke
Grønland politistasjon
St. Hallvard kirke
Hersleb videregående skole
Vahl skole
Tøyen skole
Tøyen
Grønlandsleiret
Akerselva
Tøyenbekken
Jakob Aalls gate
Tøyengata
Tøyenveien
Grønlandsleiret
Grønlandsplassen
Grønlandsgata
Grønland
Tøyen plass
Tøyenkrysset
Tøyenbekken
Tøyenhagen
Tøyenløkka
Tøyen
Grønland
Akerselva

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Fakturabruker
Laget for: info@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537798
Deres ref: 9398721

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 230, BNR. 125.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 230, bnr. 125.

GNR. 230 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1898.

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

1329 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

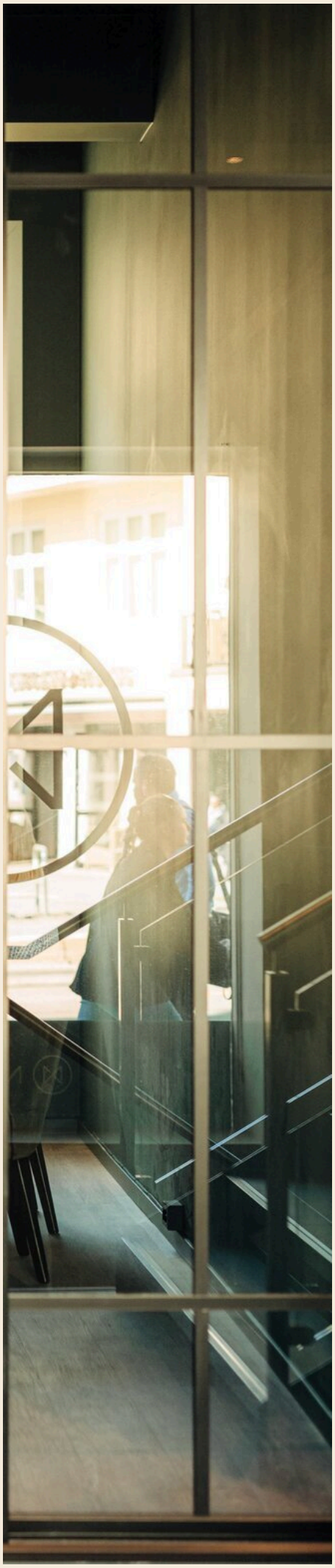
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

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.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 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: 34-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heimdalsgata 35 0578 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Marie Johansen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917

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