NORDVIK

Heimdalsgata 37

2 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Heimdalsgata 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
32	Andre vedlegg
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026







Nøkkelinformasjon

Stor, gjennomgående 3-roms toppleilighet - Solrik takterrasse - P-plass kan medfølge - Varmtvann, internett m.m. inkl.

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**6 972 334,-**
Fellesgjeld	**263 475,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 475,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Andel**

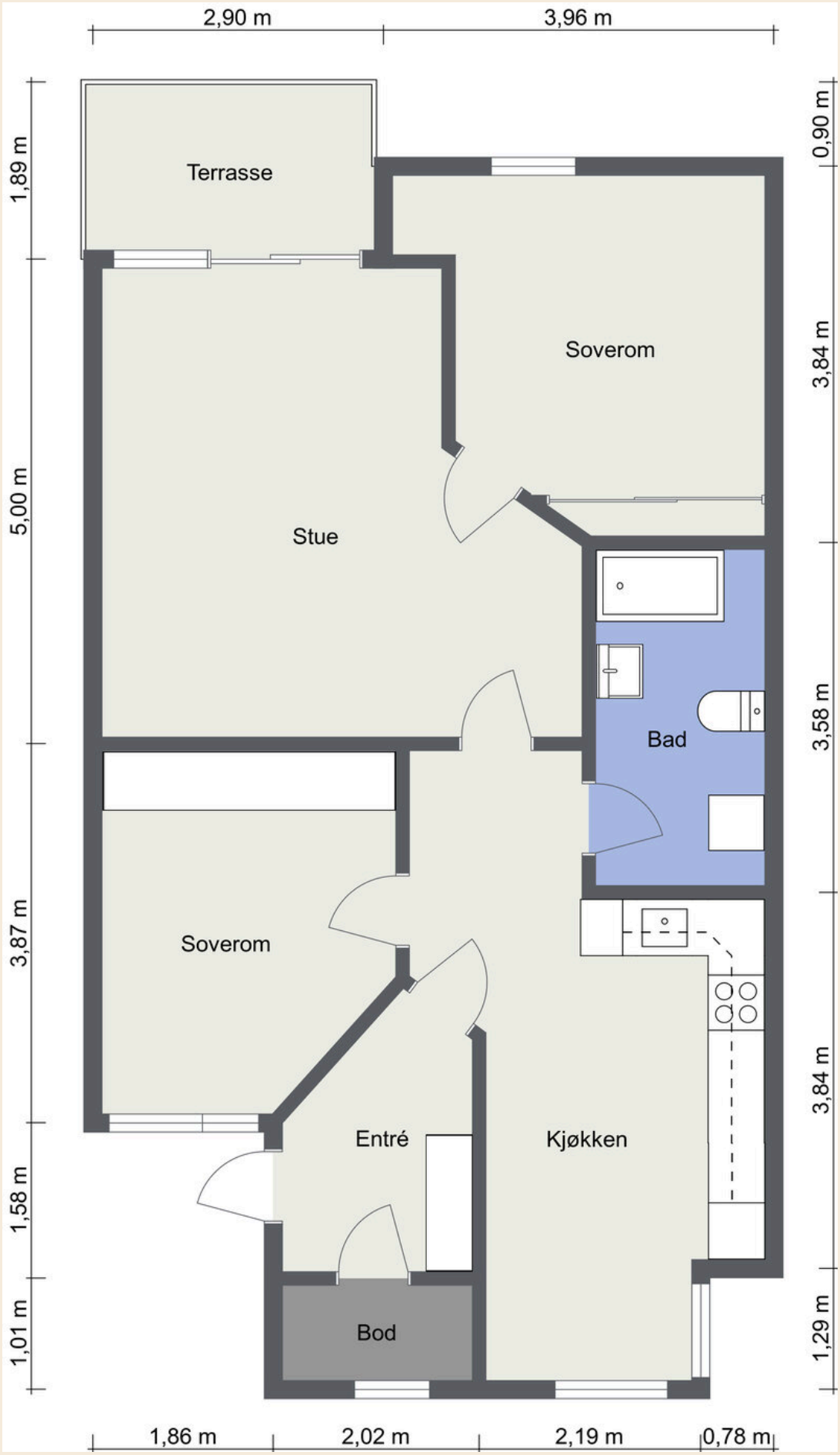
Kort fortalt

Stor, gjennomgående 3-roms toppleilighet med heisadkomst. Meget god intern beliggenhet der høyden skjermer for støy og trafikk. Alt man trenger til det daglige ligger i umiddelbar nærhet. Fantastiske parkanlegg og grønne lunger utenfor dørstokken. Buss, trikk og T-bane er også innen kort gangavstand.

Solrik takterrasse på 6 kvm.
Svalgang med plass til sittegruppe
Ingen dok. avg./lave omk.
P-plass i garasje med lademulighet kan medfølge for 250.000,-
Varmtvann, fibernett m.m. inkl. i felleskostnader.
Vinduer/balkongdør fra 2023
Nytt gulv i 2018
Kjellerbod på 4,4 kvm. med egen avlåst dør (svært god internbeliggenhet)
Felles festlokale og gjestehybel
Sykkelparkering, fellesvaskeri og barnevognrom
Nydelige, grønne fellesarealer
"Alt" en skulle trenge like utenfor døren

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 86 kvm



































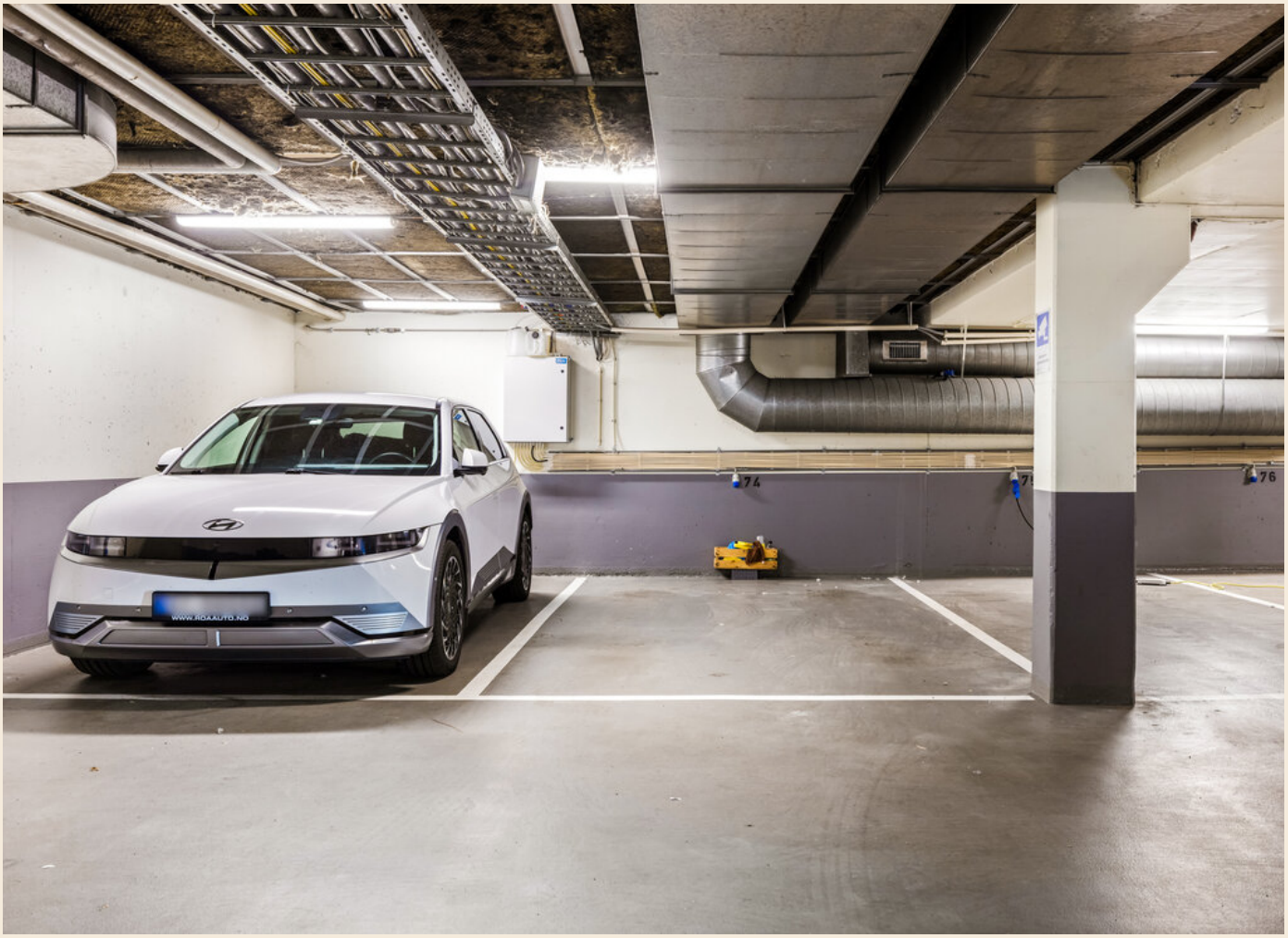


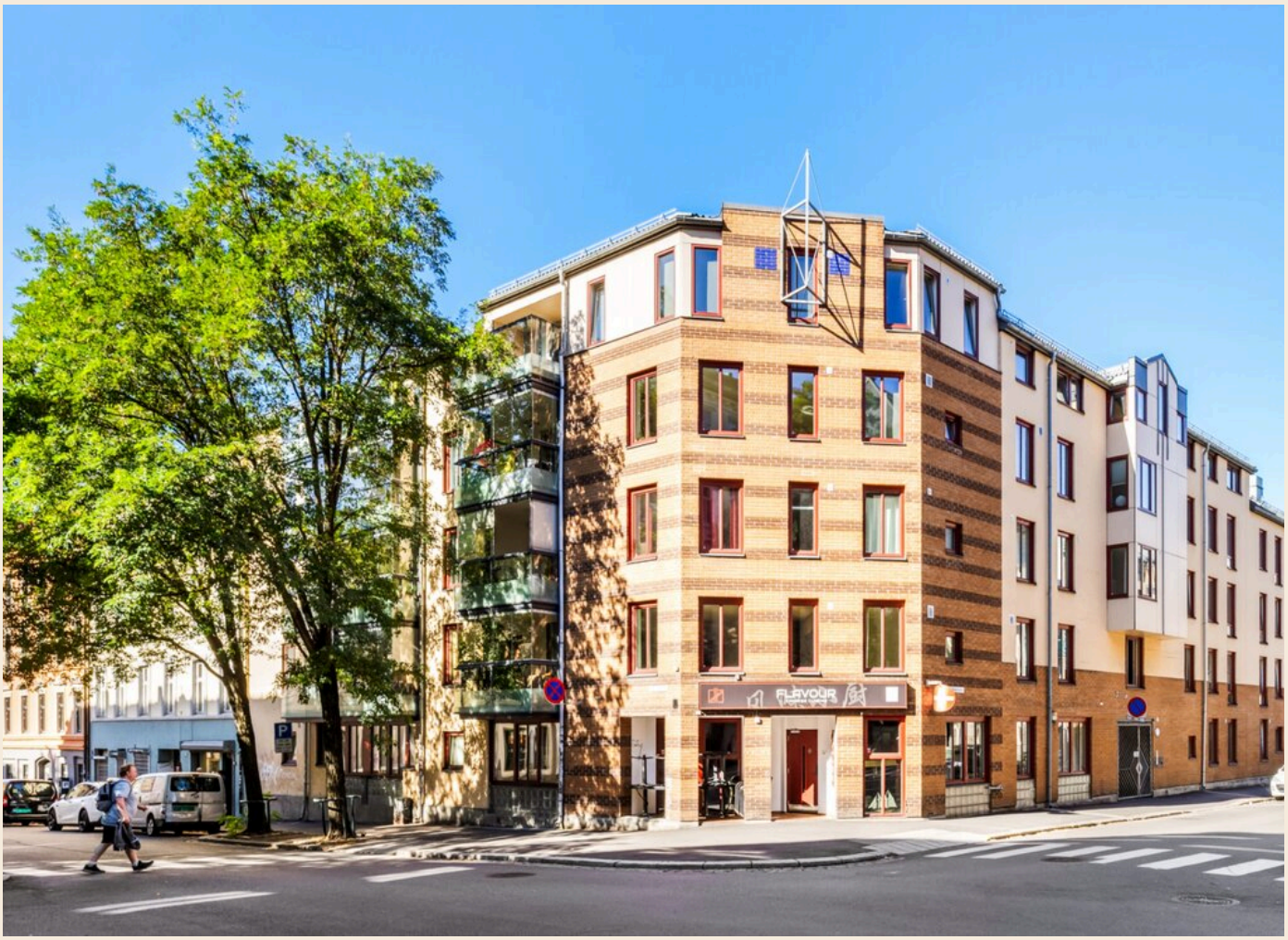


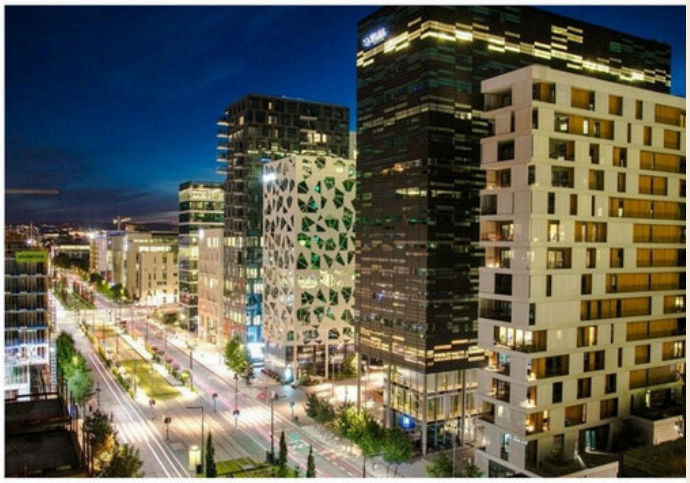


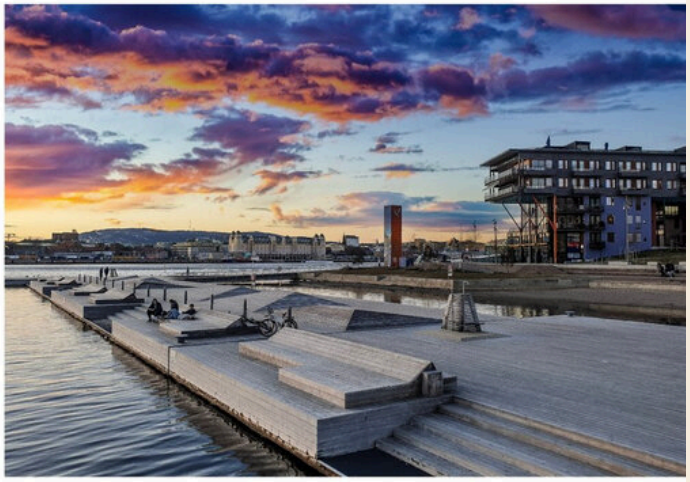


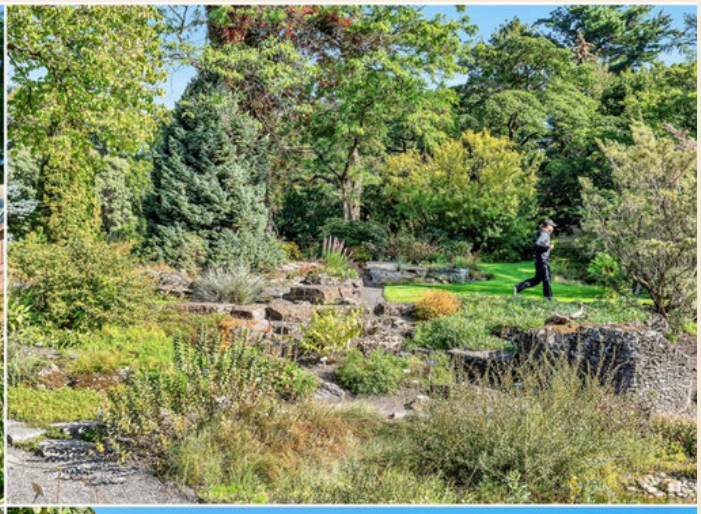
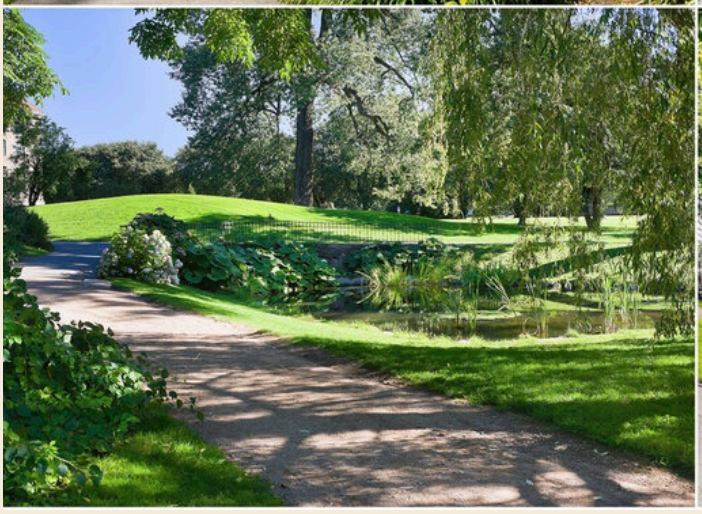



74
76


FLAVOUR




Heimdalsgata 37

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	**5 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** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**14 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

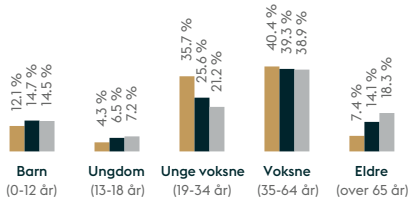
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	**2 min** 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 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	**2 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

«Nærhet til alt og rolig område»

— 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

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
23-0163/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 37, 0578 OSLO
Gnr 230, bnr 126 (ideell andel 1/1) / Gnr 229, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 156 i Borettslaget Heimdal II, org.nr. 955112725

Selgere
Robin Kristoffer Johannessen
Vilde Johnson Joranger

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
263 475,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 963 475,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 972 334,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 981 834,- (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
1989

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bod, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod med svært god internbeliggenhet rett ned trapp.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 6 kvm. Takterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Nydelig indre, lukket gårdsrom med vakker beplantning, gressplen, sittegrupper. Bakgården deles mellom naboer og andelseiere i gården. Det er også felles grill og lekeplass.

Innhold
Boligen i femte etasje inneholder entré, bod, to soverom, kjøkken, stue og bad. Utgang til takterrasse fra stue. Separat bod medfølger i kjeller. P-plass med strømuttak for lademulighetet kan kjøpes.

Standard
Kjøkkeninnredningen er en blåmalt innredning med profilerte fronter fra 2005, med laminat benkeplate, stål benkebeslag og kjøkkenkum. Innredningen omfatter frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Innredningen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men det er registrert noe bruksslitasje.

Baderom pusset opp i 2005 ifølge tidligere eier med flislagte overflater, og malte takflater. Badet er utstyrt med servant med servantskap, toalett og boblebadekar, samt opplegg for vaskemaskin. Boblebadefunksjonen er defekt, og det er registrert svelling i hylleplaten under servanten. Manglende funksjon på boblebadet medfører behov for reparasjon eller utskifting, mens svellingen i

hylleplaten indikerer fuktpåvirkning og redusert levetid for innredningen. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende stue mot våtsonen på badet. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Fra stuen er det utgang til sørøstvendt terrasse på 6 kvm med oppforet tregulv. Høyden på rekkverket er 122 cm. Balkonger ble oppgradert av faglærte i 2020 i regi av borettslaget.

Vinduer med 3 -/og 2-lags glass produsert i 2023. Skyvedør med fast sidevindu til terrassen med 3-lags glass produsert i 2023. Original entredør med glassrute og sikkerhetslås.

Det er lagt nye laminatgulv (Pergo laminat PerfectFold 3.0) i hele leiligheten i 2018 ifølge tidligere eier. Det er malte slette veggoverflater. Det er malte tak overflater. Takhøyden er 237 cm. Det er hvite glatte dører. To dører med glassrute fra entre, og til stuen.

Div. teknisk:
-Vannledningene består av en kombinasjon av originale kobberrør fra byggeåret og nyere plastrør montert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
-Deler av vannrørene og stoppekranene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
-Deler av kobberrørene ligger helt eller delvis skjult i konstruksjonen, og det er ikke kontrollert om synlige rør er tilstrekkelig isolert.
-Avløpsrørene består av plast og støpejern, hvor deler av de innvendige rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer. Under forrige eier ble det byttet ny kurs og jordfeilbryter til bad (2005). Reparasjon av ventilasjon/avtrekksvifte på tak i 2017, estetisk utskifting av brytere og stikkontakter i 2018.
-Under nåværende eie: Festet løse stikkontakter, og byttet samtlige sikringer og jordfeilbryter i 2021 etter pålegg ifbm eltilsyn (Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS). Utført av underleverandør til Elvia, Boligelektrikeren AS. Tilsynsrapport er godkjent i ettertid og dermed foreligger ingen samsvarserklæring.
-Det er felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

Tg2 er gitt på følgende (Ingen bygningsdeler har fått TG3.):
Kjøkkeninnredning med noe bruksslittasje enkelte steder. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Baderom med bom under fliser. Sluk på bad har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør på bad. Membran/tettesjikt på bad har passert alder for usikker fremtidig funksjon og mangler dokumentasjon. Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten følger vedlagt den komplette salgsoppgaven. Ovennevnte er kun et utdrag og ikke uttømmende.

Parkering
Selger har kjøpt p-plass på gateplan under Heimdalsgata 36 (p-plass nr. 74). Plassen medfølger ikke boligen automatisk, men kan medfølge for fast pris kr. 250.000,-. Det påløper felleskostnader for p-plassen på kr. 640,-/mnd ,samt eierskiftegebyr kr. 1.408,-. Det er strømuttak til elbil-lading på plassen.

Plassen kan selges innad til øvrige andelseiere og kan leies ut fritt. P-plass leie er estimert til ca. 2.000,- per mnd. ved utleie. Dette beløpet kan ikke garanteres da det er markedsstyrt.

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.

Modernisering og påkostninger
2023: Byttet sikringer og rettet opp jordfeilbryter. Utført av elektriker. Montert skyvedør til balkong og nye vinduer.

2021: Montert skyvedørsgarderobe på begge soverom. Malt overflater på kjøkken, gang, hovedsoverom og stue.

2019/2020: Nytt terrassedekke på balkong. Årlig beiset og vedlikeholdt siden.
2019-2023

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. All oppussing er utført i regi av tidligere eier i 2005. Følgende opplysninger er mottatt fra tidligere egenerklæringsskjema: Storo Elektro utførte elektrikerarbeid. Rørsarbeid ble utført av fagperson. Navn på firma ble ikke nevnt. Forrige eiere utførte flisarbeidet selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier har oppgitt følgende info: Ny smøremembran på hele badet. Ny sluk og nye rør i hele badet. Varmekabler ble også installert. Tidligere eier har i sin egenerklæring ikke definert hvem som har utført arbeidet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Utført i 2005. Forrige eier har ikke dokumentasjon.

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. Balkonger ble oppgradert av faglærte i 2020 i regi av borettslaget. Viking Entreprenør utførte bytte av samtlige vinduer og skyvedør i regi av borettslaget i 2023. I 2024 ble det oppgradert med nye lys i bod og i fellesarealer, utarbeidet av faglærte i regi av boretslaget.

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: Under forrige eier: Ny kurs og jordfeilbryter til bad (2005). Reperasjon av ventilasjon/avtrekkvifte på tak i 2017, estetisk utskifting av brytere og stikkontakter i 2018. Under vårt eie: Festet løse stikkontakter, og byttet samtlige sikringer og jordfeilbryter i 2021 etter pålegg ifbm eltilsyn (Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS). Utført av underleverandør til Elvia, Boligelektrikeren AS. Tilsynsrapport er godkjent i ettertid og dermed foreligger ingen samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Tilsynskontroll av Elvia 11.03.2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. På vår garasjeplass har vi strømuttak som kan brukes til lading for el-bil.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Tidligere eier har oppgitt at et rørleggerfirma har utført arbeider på bad.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Øvre flisrekke på vegg mot stue har løse fliser (sprekk i fuge) Stedevis bom i flis på gulv. En av lampesoklene i taklampen er defekt. Boblebadet er defekt. Svelling i hylleplate under servant.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Viser til tilsynsrapport (se punkt 4). Forholdene er utbedret.

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. Ja. Det har vært observert sølvkre på badet.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Lampene under overskap er defekte. Svelling i bunnplate under kjøkkenvask. Øverste skuff i oppvaskmaskin mangler noen av hjulene. Glippe mellom to laminatbord på gulv i stue. Stedevis knirk i laminatgulv.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Tilstandsrapport fra boligsalget 2019.

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. Tilstandsrapport i 2019.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra 1989. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er forblendet teglstein. Saltak tekket med plater. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE boligen: Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes via panelovner og elektriske varmekabler i baderomsgulv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 8.507,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 475,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling andel fellesgjeld, felles gårdsforsikring, varmtvann, fiberinternett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold (herunder bla. vaktmestertjenester i fellesareler, renholdsservice i fellesområder), forretningsførsel/styreutgifter m.m.

- Internett
- Varmtvann
- Fellesutgifter

Se komplett regnskap og budsjett i vedlagte årsmelding i den komplette salgsoppgaven for nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene betjener.

Dagens lån er avdragsfritt. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 367,- per måned for denne boligen.

Det tas forbehold mot endringer av lånevilkår og rente.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil merkostnaden per måned utgjøre ca. kr 367,- etter avdragsfri periode.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Andre utgifter
Ny eier må påregne kostnader for strøm, løpende vedlikehold, innboforsikring, evt. felleskostnader for p-plass, samt evt. lading av bil. Fremtidig eiendomsskatt (ikke mottatt i 2026).

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader til garasjesameiet, kr 640,-
- Lading av elbil, ca. kr 2800,- per år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 946 470,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 785 878,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale om felles kabel-tv og internett. Grunnpakke internett er inkludert i fellesutgiftene.

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:
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:

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.

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.

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.

Styreleder uttaler per sms 11.09.2026 at det ikke er vedtak på låneopptak eller økte felelskostnader per i dag, men at det kan være aktuelt for budsjettprosessen for 2027. Eier/selger opplyser at heisbytte og takbytte er diskutert. Tak ble i år vurdert som godt nok for en stund. Og heiser byttes eventuelt kun dersom de sutter å fungere.

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.

Se forøvrig årsmelding og protokoll fra siste

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget og Usbls medlemmer har frist til xx kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

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 263 475,-pr. 02.09.2026

Lånenummer: 16368603779, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år. (avdragsfritt frem til mars 2027)
Rentesats per 02.09.2026: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 02.09.2026: 44 000 000
Andel av saldo: 263 475
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 367,00 per måned for denne boligen.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 382,- pr. 02.09.2026

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 følger vedlagt komplett salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold
Tillatt etter søknad til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79352208

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 399 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via Heimdalsgata. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en supersentral beliggenhet i et etablert boområde på Tøyen. Her vil du bo sentrumsnært og samtidig ha kort vei til noen av byens mer fredelige deler. Grønland ligger en kort spasertur unna og er et meget populært område hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Det kort gange til flere dagligvarebutikker med blandt annet "Nærbutikken" som ligger i umiddelbar nærhet, under et minutt gange fra porten. Du finner også Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, søndagsåpen Bunnpris, Meny og diverse grønnsakforretninger i nærheten.

Botanisk hage ligger 2 minutter unna og fungerer nærmest som en forlengelse av leiligheten. Bakgården er stor, grønn og skjermet, og brukes aktivt av beboere. Området er urbant og mangfoldig, nedre Grünerløkka er kun 5-10 minutter gange unna og Youngstorget 10-15 min unna. Tøyen har et urbant byliv, spennende butikker, flere hyggelige spisesteder samt fine parker. Grünerløkka som ligger en liten gåtur unna, er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter, pulserende uteliv, servicetilbud, butikker, kino og treningssentre. Litt lengre bort, på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen.

Dersom man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken finner man blant annet Middelalderparken, Botanisk Hage, Tøyenparken og Sofienbergparken og nye Gartnerløkka, som ligger under ett minutt gange fra leiligheten, med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud som f.eks. SATS på

Kampen, Grünerløkka og på Bjørvika m.m. For andre aktiviteter i nærområdet kan man ta en tur til Operaen eller nye Munchmuseet.

Bjørvika ligger også godt innen rekkevidde og kan by på flere anerkjente restauranter som Maaemo, Varemottaket, Madonna og Koie. I Bjørvika kan du også besøke Operahuset og Munchmuseet, eller ta en tur ut til den flotte badeplassen på Sørenga som er et fantastisk tilskudd til Oslo-beboerne.

Leiligheten har kort gangavstand til både Tøyen og Grønland T-banestasjon, hvor samtlige av byens seks T-banelinjer går. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, t-bane og buss i alle byens retninger. Alt av kollektivtrafikk er med andre ord i umiddelbar nærhet.

Bebyggelse
Spredt bebyggelse i nærområdet, hovedsakelig bestående av eldre ærverdige bygårder.

Skoler og barnehager
Det er godt utvalg av barnehager, skoler og frittidstilbud i området. Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.
Boligen sogner til Tøyen skole, med gangavstand på 6 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Sofienberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.07.1987. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens romløsning samstemmer med byggemeldt tegning.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i s-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:

- Tøyengata 17 B - utbygging av loft for underliggende leilighet, fem arker og fasadeendringer. Saksnummer: 202519853. Siste dok. 11.12.2025
- Tøyengata 26 - forespørsel om mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer: 202505238. Siste dok. 27.08.2026
- Tøyengata 26 B - fasadeendringer. Saksnummer: 202522201. Siste dok. 22.01.2026
- Tøyengata 32 - mulig ulovlig endring av leiligheter. Saksnummer: 202523302. Siste dok. 18.12.2025
- Tøyengata 25 - bruksendring fra næring til bakeri. Saksnummer: 202605900. Siste dok. 04.09.2026
- Tøyengata 25 A-B - tidsbestemt bruksendring av 1. etasje fra forretningslokaler til lokaler for matproduksjon. Saksnummer: 202509170. Siste dok. 12.02.2026

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/

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

301/230/126:
13.02.1998 - Dokumentnr: 8502 - Leieavtale
Leietid: 12 år
Fra dato: 01/04-1997
Leie: NOK 36 420 pr. år
Rettighetshaver: Rashid Mohammad
Født: 01/04-1954
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om forlengelse

30.07.1874 - Dokumentnr: 900127 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENGT 24B - UTGÅTT

12.09.1986 - Dokumentnr: 56876 - 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 744,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med sosiale medier kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fratrukket 3.000,- for stylist) kr. 6 900,-
Visningshonorar (maks 2) overtagelseshonorar er gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Interiørstylist befaring (ca. 2.000,- - 4.000,-) kr. 0,-
Styling-tips kr. 3 000,-
Tilstandsrapport med plantegning kr. 9 875,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (eneste faktura selger betaler før salg) kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 281,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

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

Heimdalsgata 37
0578 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1989
BRA:	86 m^2
BRA-i:	82 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	7	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/wc - Overflate vegg/himling	- bom under flis
Våtrom: Bad/wc - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/wc - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad/wc - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.9.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Robin Johannessen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vilde Joranger**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heimdalsgata 37, 0578 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**126**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**156**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1989**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i et populært boligområde på Grønland/Tøyen. Leiligheten ligger i 5. etasje, det er heis i bygget. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Akerselva, der gang- og sykkelvei fører opp til Maridalsvannet, Middelalderparken og Ruinparken.

Eiendommen har egen bakgård med belegningsstein, gruslagt gangvei, beplantning, trær, plen og sittegrupper, lekeapparater samt drivhus og sykkelparkering.
Det er en sykkelbod til felles bruk

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

I leiligheten er det elektrisk oppvarming. Nyere panelovner fra 2018 med herdet glassfront i entré, kjøkken og i stue. Elektriske varmekabler i baderomsgulv (montert i 2005).
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg med strømuttak. Forøvrig parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra 1989. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ytterveggenes fasader er forblendet teglstein.

Saltak tekket med plater
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**86**	**82** Entre, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken stue.	**4** Kjellerbod	**0**	**6**
Totalt m²	**86**	**82**	**4**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Fra stuen er det utgang til sørøstvendt terrasse på 6 kvm med oppforet tregulv. Høyden på rekkverket er 122 cm.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkonger ble oppgradert av faglærte i 2020 i regi av borettslaget.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Ikke kontrollert avrenning da det er oppforet tregulv.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Ikke kontrollert tekking da det er oppforet tregulv.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt terrasse på 6 kvm med oppforet tregulv. Terrassen ligger helt eller delvis over innvendige rom og er tekket med papp/takbelegg. Balkongene ble oppgradert av faglærte i 2020 i regi av borettslaget, og tettesjiktet har ikke nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og tettesjiktet fremstår tilfredsstillende ved oppkant mot vegg, dør og rekkverk. På grunn av oppforet tregulv er avrenning og tekking ikke nærmere kontrollert.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3 og 2-lags glass produsert i 2023.
Skyvedør med fast sidevindu til terrassen med 3-lags glass produsert i 2023.
Original entredør med glassrute og sikkerhetslås.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og terrassedør er byttet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og terrassedør med skyvedør og fast sidefelt er byttet i 2023 og har henholdsvis 3- og 2-lags glass. Entredøren er original med glassrute og sikkerhetslås. Det ble ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Bygningsdelen fremstår i god stand, og det er kun behov for normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved måling av gulvene ble det ikke registrert vesentlige avvik; lokalt avvik er målt til under 10 mm og totalt avvik under 15 mm pr. rom. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Blåmalt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbit dispenser. Integrert komfyr, keramisk topp, og oppvaskmaskin. Stål benkebeslag med kjøkkenkum. Laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2005.

TG 2 pga: Lampene under overskap er defekte. Svelling i bunnplate under kjøkkenvask. Øverste skuff i oppvaskmaskin mangler noen av hjulene. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er en blåmalt innredning med profilerte fronter fra 2005, med laminat benkeplate, stål benkebeslag og kjøkkenkum. Innredningen omfatter frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Innredningen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men det er registrert noe bruksslitasje. Lampene under overskap er defekte, det er svelling i bunnplaten under kjøkkenvasken, og øverste skuff i oppvaskmaskinen mangler noen av hjulene. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes at funksjon og levetid på de aktuelle delene reduseres over tid.

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk i form av kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene består av plast og støpejern, hvor deler av de innvendige rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved bygningsdelen.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**

Det er noen originale kobberrør og noen nyere plastrør.

Det er stoppekraner på rørene til sanitærutstyret. Fant ikke hovedstoppekran som stenger all vanntilførsel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ikke kontrollert**

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Stoppekranene er ikke kontrollert da de er vanskelig å komme til og det var ikke satt på ballofix nøkler på stoppekranene.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrørene og stoppekranene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene består av en kombinasjon av originale kobberrør fra byggeåret og nyere plastrør montert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Deler av vannrørene og stoppekranene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Deler av kobberrørene ligger helt eller delvis skjult i konstruksjonen, og det er ikke kontrollert om synlige rør er tilstrekkelig isolert. Stoppekranene er ikke kontrollert da de var vanskelig tilgjengelige, og det ble ikke funnet hovedstoppekran som stenger all vanntilførsel. Ved samtidig tapping ble det ikke registrert unormalt redusert vanntrykk. Rør og komponenter av eldre dato må påregnes utskiftet på sikt, og det er økt risiko for lekkasje etter hvert som anlegget eldes.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer.

Arbeider som er utført:
Under forrige eier: Ny kurs og jordfeilbryter til bad (2005).
Reparasjon av ventilasjon/avtrekksvifte på tak i 2017, estetisk utskifting av brytere og stikkontakter i 2018.

Under nåværende eie: Festet løse stikkontakter, og byttet samtlige sikringer og jordfeilbryter i 2021 etter pålegg ifbm eltilsyn (Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS).
Utført av underleverandør til Elvia, Boligelektrikeren AS.
Tilsynsrapport er godkjent i ettertid og dermed foreligger ingen samsvarserklæring.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2021. Mangler er utbedret.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer i hovedsak fra byggeåret 1989, men er delvis oppgradert. Under forrige eier ble det etablert ny kurs og jordfeilbryter til bad i 2005, samt utført estetisk utskifting av brytere og stikkontakter i 2018. I 2021 ble samtlige sikringer og jordfeilbryter byttet, og løse stikkontakter festet, etter pålegg fra Det lokale eltilsyn (DLE) i forbindelse med utført kontroll. Manglene fra tilsynet er utbedret og tilsynsrapporten er senere godkjent. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn innenfor de siste fem årene, og det ble ikke registrert gjenstående avvik ved tilsynet.

6.9 Ventilasjon TG-1

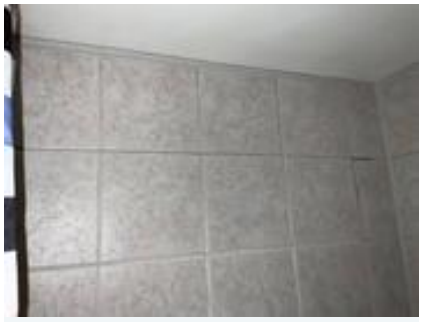
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg, kombinert med felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er ikke registrert avvik ved denne ventilasjonsløsningen.

6.10 Våtrom: Bad/wc — TG-2



Løse fliser.



Ikke tett rundt toalettavløpet.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet ble pusset opp i 2005 ifølge tidligere eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Det er fliser på veggene, malte takoverflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom under flis

Beskrivelse:
Øvre flisrekke på vegg mot stue har løse fliser (sprekk i fuge).

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Baderomsveggene har flislagte overflater, og takflatene er malte. Det er registrert løse fliser i øvre flisrekke på veggen mot stue, med sprekk i tilhørende fuge. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene, og verken vindu eller dør er plassert i våtsone. Løse fliser og sprekk i fug svekker vannbestandigheten lokalt, og manglende utbedring kan over tid gi fukt bak flisene. Forholdet bør utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Stedvis bom i flis på gulv.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate med varmekabler. Ved kontroll ble det registrert stedvis bom (hulrom) i gulvflisene. Videre er det påvist høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, noe som gir mindre enn 25 mm fra topp sluk til membranavslutning ved terskel, samt utilstrekkelig oppbrett av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Bom i flis kan over tid medføre løs flis og økt risiko for sprekker, mens for lav høydeforskjell og manglende oppbrett ved terskel gir økt risiko for at eventuelt vann på gulvet renner ut av våtrommet. Det ble ikke påvist sopp-, råte- eller fuktskader, og lekkasjevann fra installasjoner vurderes å nå sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**

Rørgjennomføringene fra toalettet er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Det ble lagt smøremembran på gulv og vegger i 2005 ifølge tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for disse arbeidene.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk. Sluket har manglende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er påvist for liten høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Rørgjennomføringene fra toalettet er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter. Membran og tettesjikt har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet gir dette en økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales å planlegge for en oppgradering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Klosett, Baderomsinnredning med servant**

På badet er det servant med servantskap, toalett, boblebadekar.
Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Beskrivelse:
Boblebadet er defekt. Svelling i hylleplate under servant.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med servant med servantskap, toalett og boblebadekar, samt opplegg for vaskemaskin. Boblebadefunksjonen er defekt, og det er registrert svelling i hylleplaten under servanten. Manglende funksjon på boblebadet medfører behov for reparasjon eller utskifting, mens svellingen i hylleplaten indikerer fuktpåvirkning og redusert levetid for innredningen. Klosettet har ikke innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med felles mekanisk avtrekk, og tilluft tilføres ved døren. Ved kontroll med papirark ble det påvist tilfredsstillende avtrekk, og det ble ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue mot våtsone uten å påvise avvik.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende stue mot våtsonen på badet. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Bygningsdelen fremstår uten påviste avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på når eller hvordan badet er bygget eller rehabilitert. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om arbeidene er fagmessig utført, herunder membran, sluk og tettesjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og mangler, og kan gi utfordringer ved en eventuell reklamasjon eller forsikringssak.

6.11 Gulv TG-1

Beskrivelse

Lagt nye gulv i hele leiligheten 2018 ifølge tidligere eier. (Pergo laminat PerfectFold 3.0).

Glippe mellom to laminatbord på gulv i stue. Stedvis knirk i laminatgulv.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Det er lagt nye laminatgulv (Pergo laminat PerfectFold 3.0) i hele leiligheten i 2018 ifølge tidligere eier. Det er registrert en glippe mellom to laminatbord på gulvet i stuen, samt stedvis knirk i laminatgulvet. Forholdene vurderes som normal slitasje og bruksslitasje for gulv av denne typen og alder.

6.12 Vegger TG-1

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Veggoverflatene er malte og slette, pusset opp og malt i nyere tid, og fremstår godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert avvik.

6.13 Tak TG-1

Beskrivelse

Det er malte tak overflater. Takhøyden er 237 cm.

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takene har malte overflater med en takhøyde på 237 cm. Overflatene fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert avvik.

6.14 Innerdører TG-1

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører. To dører med glassrute fra entre, og til stuen.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen har hvite, glatte innerdører, hvorav to dører med glassrute mellom entré og stue. Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt, med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke registrert avvik.	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robin Kristoffer Johannessen	9578-5999-4-3148099	2026-08-30 21:11:52
Vilde Johnson Joranger	9578-5999-4-3168402	2026-08-30 21:13:41

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
23-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Vilde Johnson Joranger, Robin Kristoffer Johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

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: 89235648
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: All oppussing er utført i regi av tidligere eier i 2005. Følgende opplysninger er mottatt fra tidligere egenerklæringsskjema: Storo Elektro utførte elektrikerarbeid. Rørsarbeid ble utført av fagperson. Navn på firma ble ikke nevnt. Forrige eiere utførte flisarbeidet selv.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt følgende info: Ny smøremembran på hele badet. Ny sluk og nye rør i hele badet. Varmekabler ble også installert. Tidligere eier har i sin egenerklæring ikke definert hvem som har utført arbeidet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført i 2005. Forrige eier har ikke 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: Balkonger ble oppgradert av faglærte i 2020 i regi av borettslaget. Viking Entreprenør utførte bytte av samtlige vinduer og skyvedør i regi av borettslaget i 2023. I 2024 ble det oppgradert med nye lys i bod og i fellesarealer, utarbeidet av faglærte i regi av boretslaget.

---

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: Under forrige eier: Ny kurs og jordfeilbryter til bad (2005). Reperasjon av ventilasjon/avtrekkvifte på tak i 2017, estetisk utskifting av brytere og stikkontakter i 2018. Under vårt eie: Festet løse stikkontakter, og byttet samtlige sikringer og jordfeilbryter i 2021 etter pålegg ifbm eltilsyn (Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS). Utført av underleverandør til Elvia, Boligelektrikeren AS. Tilsynsrapport er godkjent i ettertid og dermed foreligger ingen samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynskontroll av Elvia 11.03.2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: På vår garasjeplass har vi strømuttak som kan brukes til lading for el-bil

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at et rørleggerfirma har utført arbeider på bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Øvre flisrekke på vegg mot stue har løse fliser (sprekk i fuge) Stedevis bom i flis på gulv. En av lampesoklene i taklampen er defekt. Boblebadet er defekt. Svelling i hylleplate under servant.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Viser til tilsynsrapport (se punkt 4). Forholdene er utbedret.

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert sølvkre på badet.

---

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: Lampene under overskap er defekte. Svelling i bunnplate under kjøkkenvask. Øverste skuff i oppvaskmaskin mangler noen av hjulene. Glippe mellom to laminatbord på gulv i stue. Stedevis knirk i laminatgulv.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra boligsalget 2019

---

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? Tilstandsrapport i 2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover vedtak gjort på tidligere generalforsamlinger i boretslaget

---

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: 23-0163/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vilde Johnson Joranger	**2026-08-30**	**Robin Kristoffer Johannessen**	**2026-08-30**

Identifikasjon

Vilde Johnson Joranger

Identifikasjon

Robin Kristoffer Johannessen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II		**Vår ref.:**	199/156	**Fødselsdato eier:**	20.09.1993
Heimdalsgata 37		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	01.04.1994
0578 OSLO		**Eiere:**	Robin Kristoffer Johannessen, Vilde Johnson Joranger		
Organisasjonsnr:	955 112 725	**Andelsnr:**	156		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 475**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Internett	278
	Fellesutgifter	6 197

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):	263 475	Gjeld siste årsoppg.:	263 475
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 02.09.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 02.09.2026: 44 000 000

Andel av saldo: 263 475

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 367,00 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. 02.09.2026

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:	263 475	Andre inntekter:	1 344
Annen formue:	31 382	Utgifter:	15 485		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	496 900
Andelsnr:	156	Partialobligasjonsnr:	156

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/156	**Fødselsdato eier:**	20.09.1993
Heimdalsgata 37	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	01.04.1994
0578 OSLO	**Eiere:**	Robin Kristoffer Johannessen, Vilde Johnson Joranger		

Organisasjonsnr: 955 112 725

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1987
Gårds/bruksnr: 229/48
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 79352208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
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.

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/156	**Fødselsdato eier:**	20.09.1993
Heimdalsgata 37	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	01.04.1994
0578 OSLO	**Eiere:**	Robin Kristoffer Johannessen, Vilde Johnson Joranger		

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/



INNKALLING 2026

Borettslaget Heimdal II

Torsdag 07.05.2026 kl. 17:00

Tøyen kirke

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.

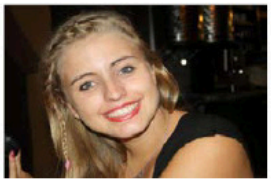
På de neste sidene er valgkomiteens innstilling med presentasjon av kandidatene.
Godt valg!

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

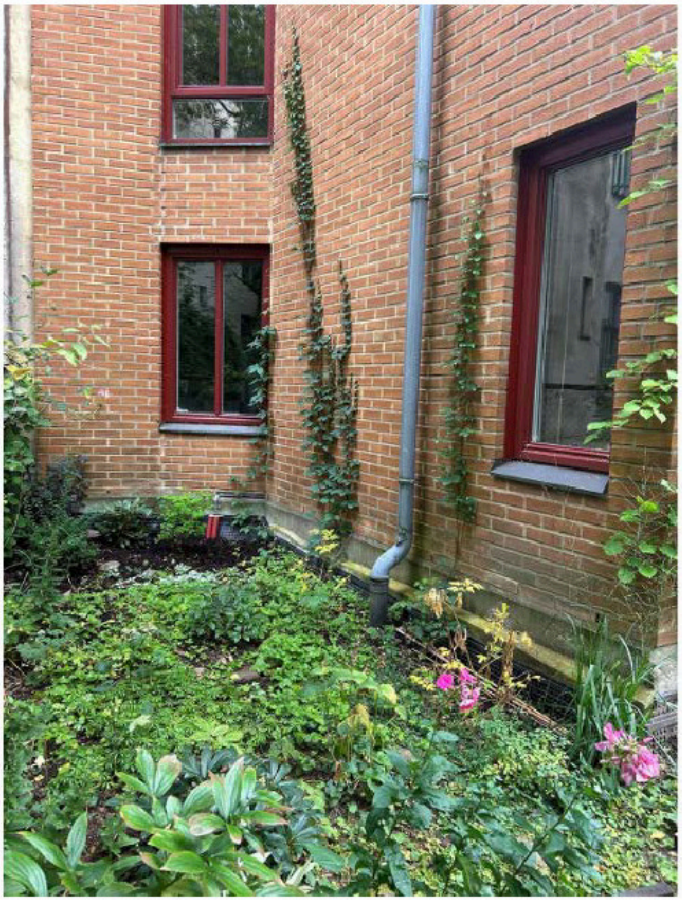
Søknaden gjelder for leilighet nr. 158 i Urtegata 46. Leiligheten ligger i første etasje og har et tilhørende hageområde. Det søkes om godkjennelse til å bytte ut vindu i kjøkkenet med verandadør. Verandadøren vil ha samme bredde som vinduet, endringen er således bare at høyden på vinduet kommer ned 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.

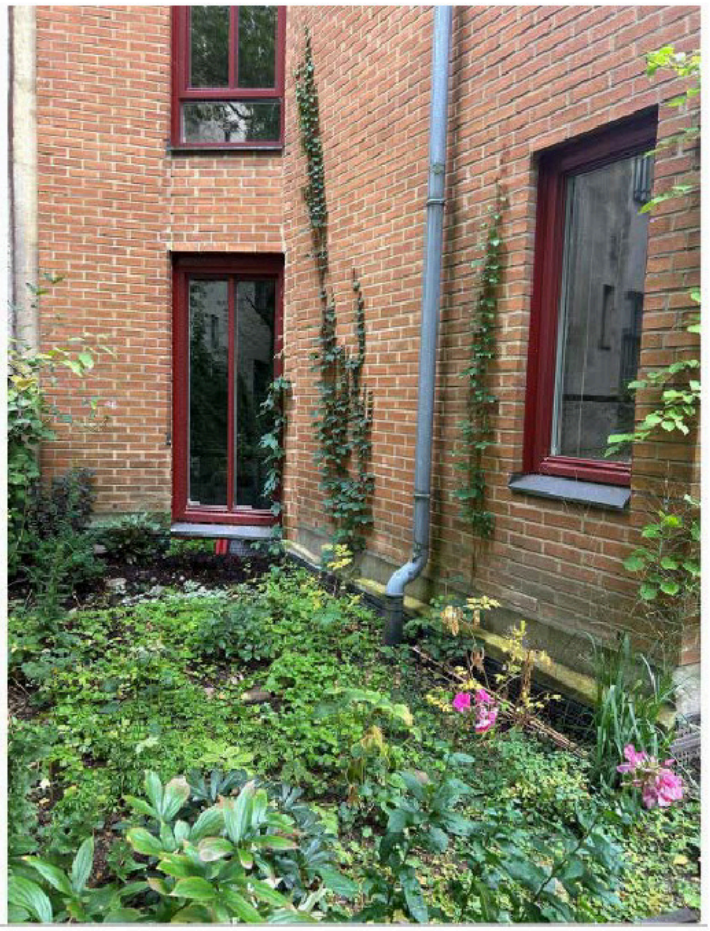
Det bes om godkjenning av søknaden og at dette samtykket er gyldig i 12 måneder.

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.

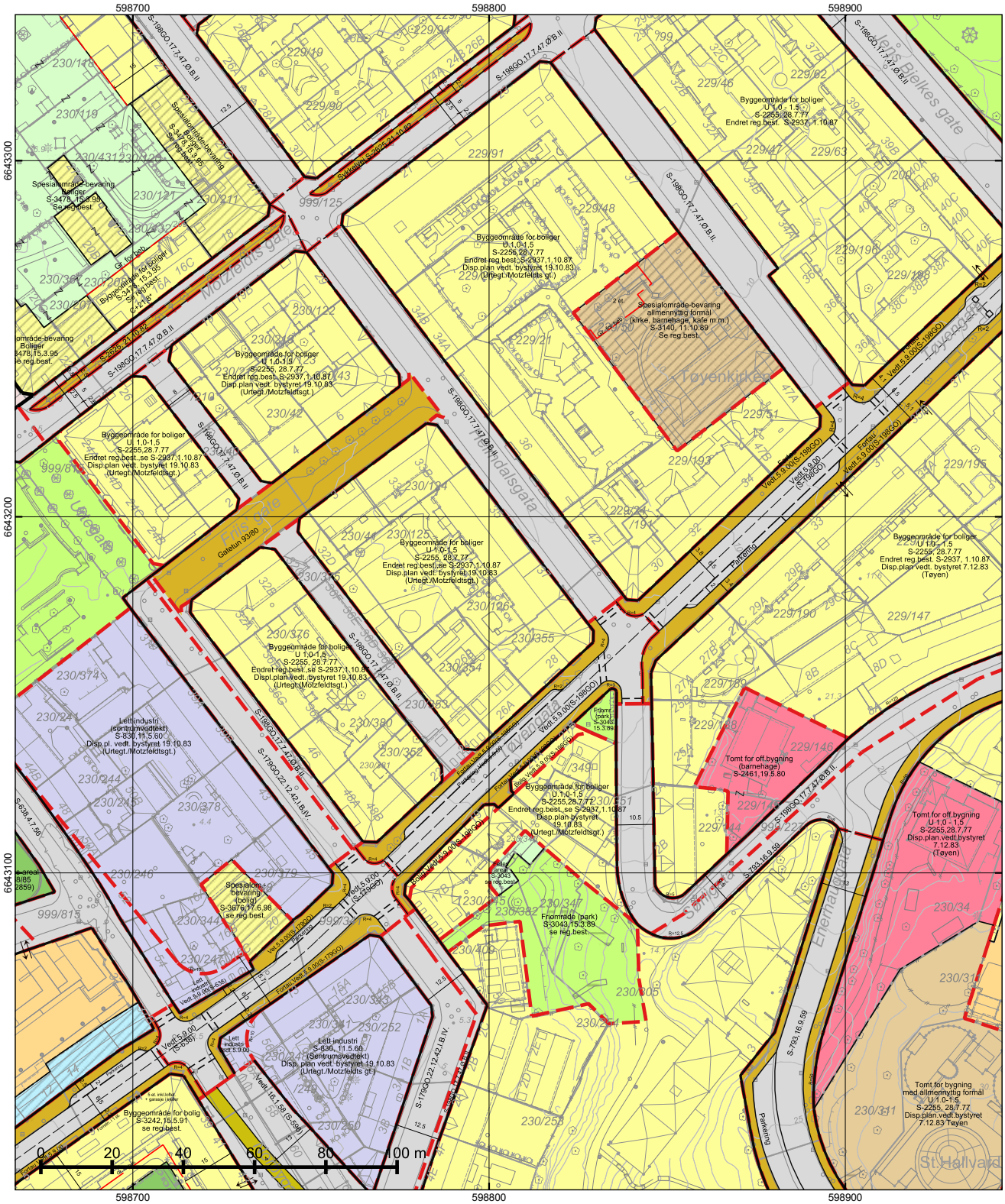
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

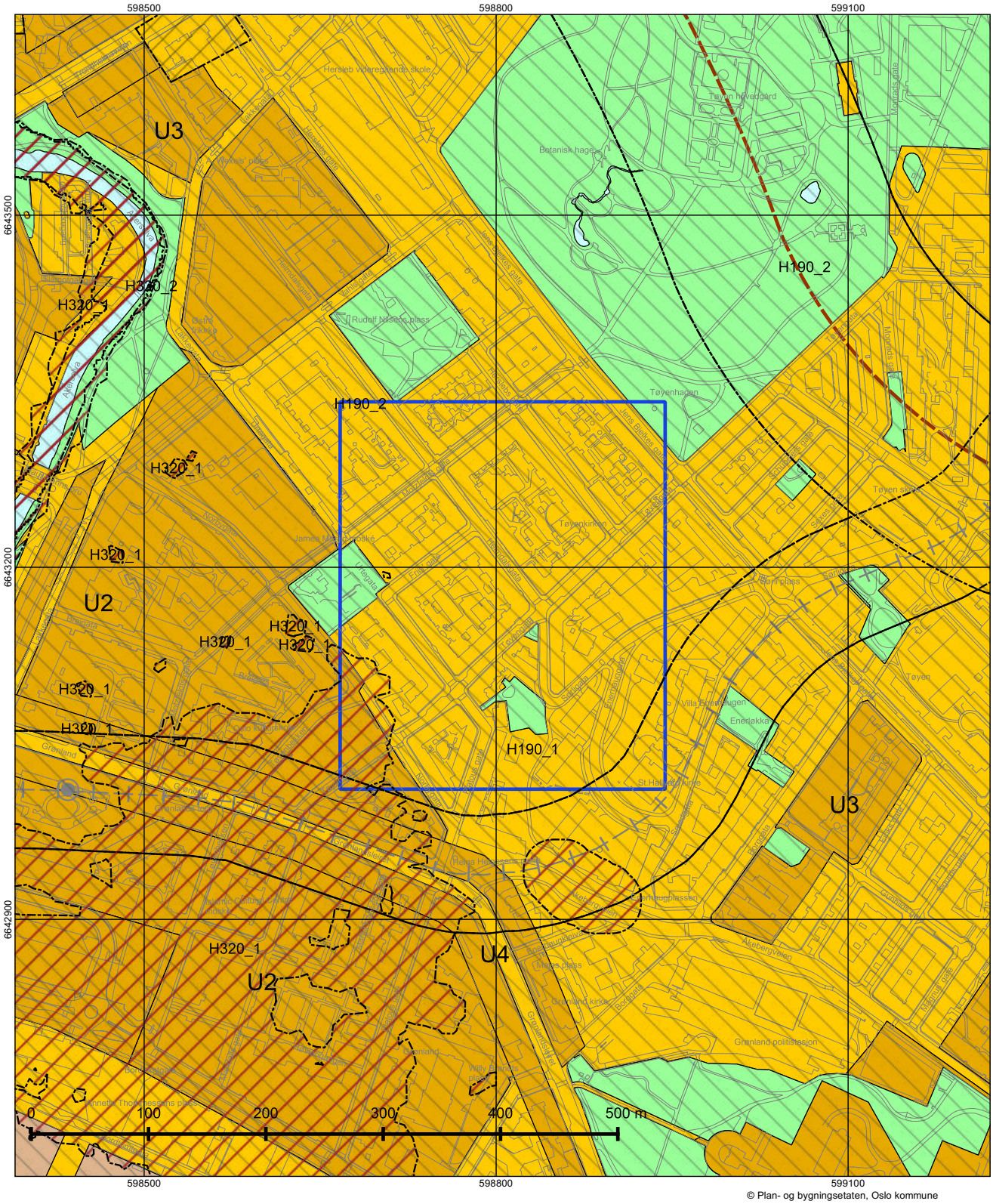
PlottID/Best.nr: 162275/ 86538789
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/126

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162275/86538789
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538789
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 230, BNR. 126.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 230, bnr. 126.

GNR. 230 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1874.

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

399 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

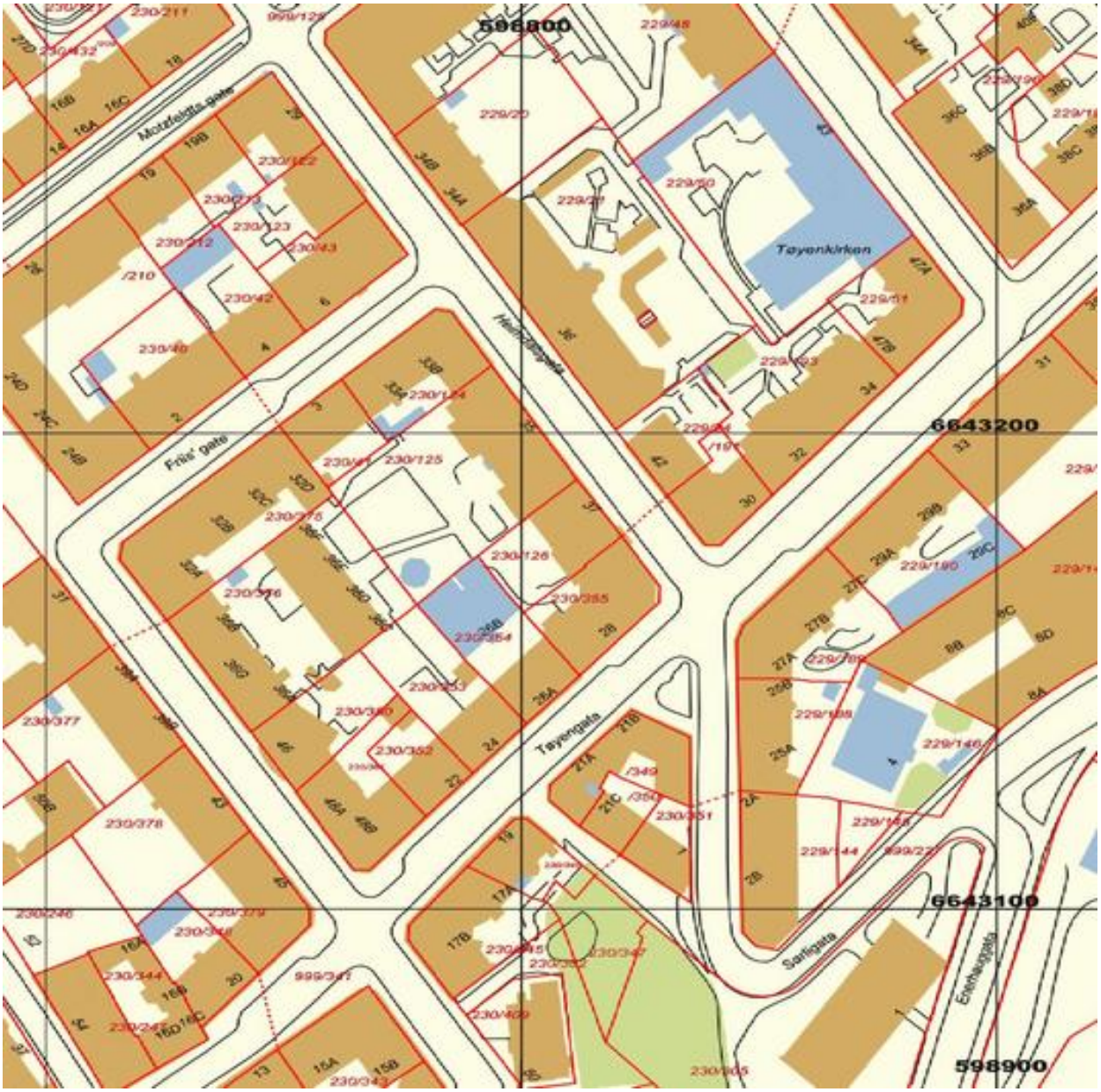
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



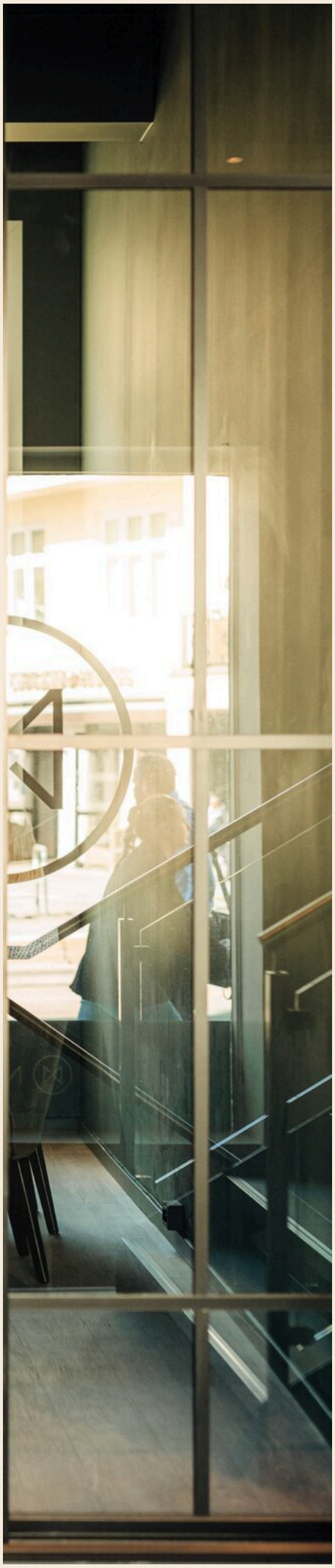
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heimdalsgata 37 0578 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 126 (ideell andel 1/1) / Gnr 229, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432