

Heimdalsgata 2C



Velkommen til

Heimdalsgata 2C



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

GRÜNERLØKKA

Klassisk og lys selveierleilighet |Mulighet for 3-roms |Flott felles bakgård |Oppussingsobjekt |Perfekt førstegangskjøp!

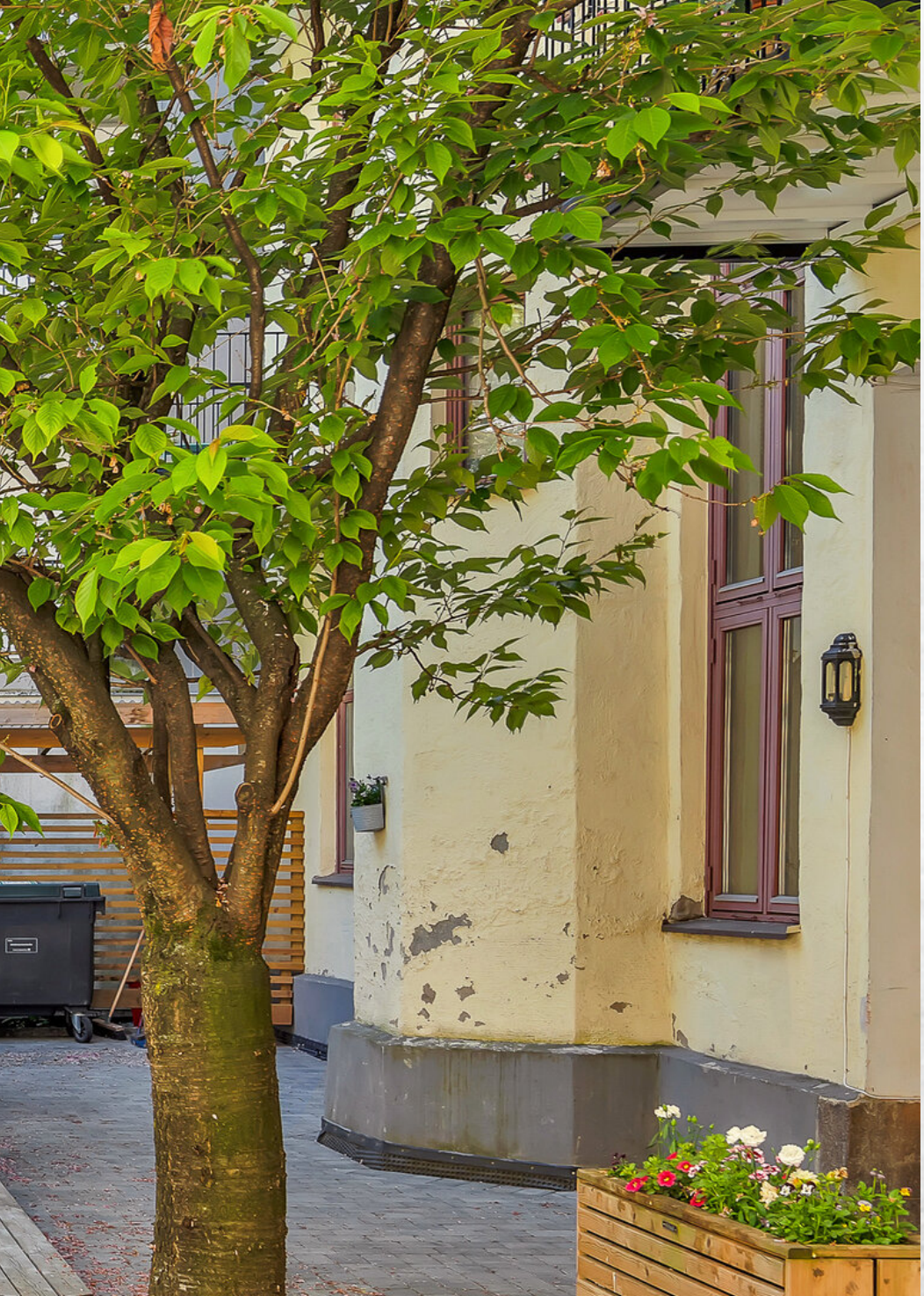
Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	58 521,-
Omkostninger	112 550,-
Totalpris	4 561 071,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 179,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1

Etasje	2.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no


Taxi
40
30





Kort fortalt

Velkommen til Heimdalsgata 2C - En klassisk og lys 2-roms selveier med en svært attraktiv og sentral beliggenhet. Fra leiligheten har du kort vei til alt Grünerløkka byr på, med variert utvalg av servicetilbud, Akerselva og flotte turmuligheter. Sameiet er veldrevet med fantastisk flott felles bakgård, perfekt for sommerkvelder. Her får du muligheten til å skape din drømmeleilighet, med både naturen og bylivet rett utenfor døren!

- Mulighet for 3-roms
- God planløsning
- Store vindusflater
- Pipeløp i stuen
- Hyggelig og frodig felles bakgård
- Sentralt og attraktivt på Grünerløkka
- Godt kollektivtilbud rett utenfor døren
- Umiddelbar nærhet til en rekke butikker, spisesteder og flotte parker
- Disp. bod
- Nedbygget tak, her er det høyere under taket
- Ingen forkjøpsrett
- Godt utleieobjekt

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, gang, stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 46 kvm.

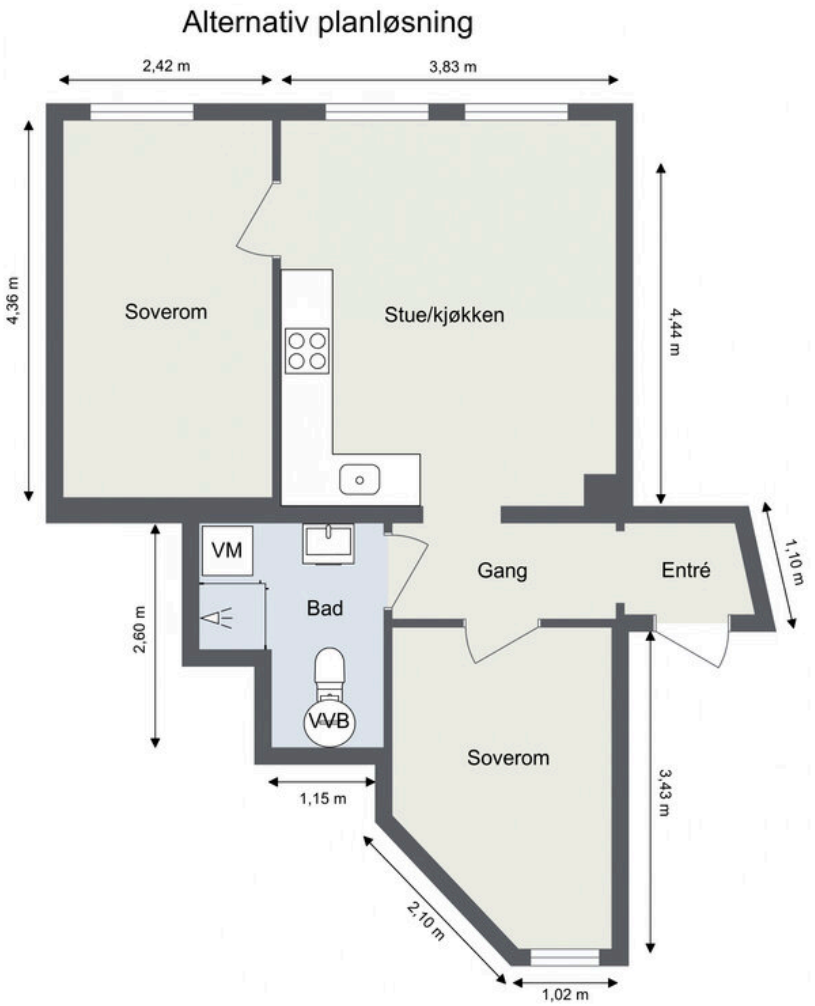
Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Plantegning.

Tyder


Alternativ planløsning
2,42 m
3,83 m
4,36 m
Soverom
Stue/kjøkken
4,44 m
VM
Bad
Gang
Entré
1,10 m
2,60 m
VVB
Soverom
3,43 m
1,15 m
2,10 m
1,02 m







Digital styling.



Digital styling.
















SENZ


ZENZ










C







Ditt nye nabolag!

Heimdalsgata 2C har en etterspurt og sentral beliggenhet på Nedre Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter.

Aktiviteter og fritid:
Grünerløkka er et urbant og populært område med uteliv, spisesteder, parker og friområder i nærmiljøet. Av spisesteder som er verdt et besøk finner du blant annet Delicatessen, Trancher, Jack Donnys, Tipo Pizzeria og Trattoria Popolare. Kaffesmaksopplevelsene finner hos bl.a. Tim Wendelboe og Supreme Roastwork. Ellers er Grünerløkka kjent for unike forretninger og vintage-shopping, samt små gallerier for den kunstriske sjelen. Rett ved Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære mathallen med blant annet et spennende utvalg av unike råvarer. Hippe barer, intime konsertscener og en energisk atmosfære gjør kvelds- og nattelivet på Grünerløkka unikt. Det er rikelig med andre aktivitetstilbud i området med for eksempel nye Tøyenbadet, eller kunst- og kulturinstitusjoner som Deichmanske bibliotek, Zoologisk museum eller Munch-museet.

Treningsmuligheter:
Bydelen har flere store park- og grøntareal, blant dem kan vi nevne Botanisk hage, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, og Akerselva med fine turmuligheter både på sommeren og på vinteren. Flere treningssentre i nærheten med blant annet SATS/Elixia. Den nyetablerte badeplassen på Sørenga ligger også en liten spasertur unna. En kort busstur unna er alt Oslomarka har å by på.

Offentlig kommunikasjon:
Buss, trikk, t-bane og taxiholdeplass i umiddelbar nærhet. Nærmeste trikk- og bussholdeplass er Heimdalsgata, og er rett utenfor døren. Ca. 5 minutters gange til Oslo sentrum, og Norges beste kollektiv knutepunkt; Oslo Sentralstasjon, fra hvilket du kommer deg til de fleste destinasjoner.

Studiesteder:
Beliggenheten på Heimdalsgata 2C gir deg kort avstand til flere studiesteder i

Oslo. Universitetet i Oslo på Blindern ligger kun en kort busstur unna, men Handelshøyskolen BI er lett tilgjengelig fra området. Trikk 17 tar deg direkte til Oslo Met, på 16 min. I tillegg finner du Bjørknes Høyskole, som tilbyr en rekke studier innen helse, psykologi og samfunnsfag, i gangavstand fra leiligheten. Dette gjør leiligheten til et perfekt valg for studenter som ønsker enkel tilgang til både studier og et liv i et av Oslos mest attraktive nabolag.



Heimdalsgata 2C

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**5 min**
437 elever, 22 klasser	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**6 min**
199 elever, 13 klasser	0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**11 min**
210 elever, 15 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
429 elever, 30 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**24 min**
616 elever, 46 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	**3 min**
Elvebakken videregående skole	**8 min**
576 elever	0.6 km

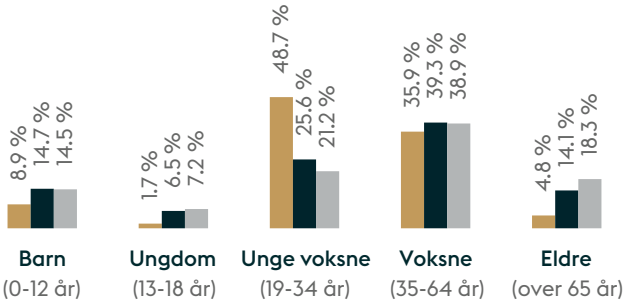
Offentlig transport

Heimdalsgata	**1 min**
Linje 17	0.1 km
Herslebs gate	**2 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Grønland	**10 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	**4 min**
63 barn	0.3 km
Lakkegården barnehage (1-5 år)	**4 min**
54 barn	0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	**6 min**
85 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	3 min
Hangar'n idrettshall	4 min
SATS Schous plass	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Heimdalsgata 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0140/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 2C, 0554 OSLO
Gnr 229, bnr 15, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Milna Mandusic
Danijel Mandusic

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
58 521,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 448 521,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 561 071,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 573 771,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2.etg

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, gang, stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 46 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, stue, soverom, kjøkken, bad.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m^2.

Denne leiligheten har hovedsakelig eldre standard, og det må påregnes oppussing for å møte dagens krav til utstyr og standard. Her kan du med andre ord skape din drømmeleilighet!

Her har du muligheten til å bo med sentralt i et attraktivt boligområde. Fra leiligheten er det nærhet til en rekke forretninger og servicetilbud, samt et godt tilbud av offentlig kommunikasjon rett utenfor døren. Dette området kan også by på flere flotte parker og turmuligheter.

Standard

Leilighet i boligblokk fra 1898. Leiligheten har hovedsakelig eldre standard og det må påregnes oppussing for å møte dagens krav til utstyr og standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Romslig entré/gang med plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.
Trestavsparkett på gulv med varmekabler.

Stue:
Romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Leiligheten har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Varmekabler i gulv. Trestavsparkett. I stuen er det pipeløp, og i følge styret er det nå mulig å etablere peis.

Soverom:
Leiligheten har et soverom av god størrelse. soverommet er innredet med et garderobeskap. Varmekabler i gulv.

Kjøkken:
Separat kjøkken i eget rom. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Overskap med glassfronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin. Det er Oppdriftsventilasjon med ventil på kjøkkenet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Varmekabler i gulv.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj på gulv med dører i glass, servant med underskap og gulvmontert toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett i soverom og gang. Laminat i stue og entré. Fliser på kjøkkenet.
Vegger: Malt glassfiberstrie i entré og kjøkken. Malt panel for øvrig
Tak: Takessplater i stue. Malt panel for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,59 meter, Selger opplyser om at det er høyere under taket, da himling er nedbygget. Ved åpning for downlights i stua, kan man se ytterligere himlingshøyde. Selger har ikke undersøkt andre rom.

VVS:
- Eldre varmtvannsbereder på 150 liter. Berederen er montert i badet. Strømtilførsel via stikkontakt.
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
- Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekraner for kjøkken er lokalisert i kjøkkenet.
- Lokale stoppekraner for servant og klosett i bad. Felles stoppekran i kjelleren for badet.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i felles gang med automatsikringer.

Diverse:
- Spalteventiler i vinduer.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Ytterdør:
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Vinduer:
Det er observert noe avflassing på vinduets utforing. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendig dør:
Døren har svelling/fuktskader i bunnen av dørbladet.

Etasjeskiller:
Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Ledningsnett for sanitær:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varmtvann:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Ventilasjon:
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkkeninnredning:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad - Sanitær:
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Bad - Fast inventar:
Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Elektrisk anlegg:
På grunn av alder og manglende samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Takstmannens vurdering ved TG3:
Etasjeskiller - stue:
Tg 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Estimatet er satt til 25 000 - 50 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på avretting av etasjekiller/gulv i stue.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk
Det er observert oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og enkelte fliser på gulv og vegger. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er satt til 150 000 - 300 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt vanntett sjikt og innvendige overflater i badet.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Rehabilitering av piper i regi av sameiet 2022 - Pipeeksperten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Elektrisk anlegg kontrollert av Hafslund/Elvia 2019

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025 ifm. med dette salget. Taksrapport 2020 da jeg kjøpte boligen.

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? 2020 når jeg kjøpte boligen.

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

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2.etaje av en boligblokk fra 1898. Bygget har grunnmur i granitt, yttervegger i pusset og malt murverk, samt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Etasjeskiller i trekonstruksjonen. Trapper i metall.-trekonstruksjonen.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
- Entrédør i brannklasse B30 datert 1981.
- Profilert innvendig dør til bad.
- Profilert innvendig dør til soverom.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Har tidligere vært leid ut for 16 900 kr, ekskludert internett og strøm ifølge selger.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av elektrisitet. Varmekabler i bad, entré, gang, stue, kjøkken og soverom. I stuen er det pipeløp, og i følge styret er det nå mulig å etablere peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke kunnskap om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 179,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 07.03.2025, Månedlig intervall: 5.179,00,-

Herav:

Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr. 388,58,- pr. 07.03.25

Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr. 1.284,43,- pr. 07.03.25

Felleskostnader: kr. 3.506,00,-

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, nedbetaling av felles lån m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Innboforsikring

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 983 754,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 935 014,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Heimdalsgata 2, orgnr. 980103641

Om sameiet

Sameiet Heimdalsgata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 980103641, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 31 seksjoner.

Grilling er tillatt. Engangsgriller skal ikke plasseres på gressplenen, benker eller bord. Sameiet har en grill til disposisjon for alle som ønsker å låne den. Etter bruk skal plassen ryddes. Vaktmester- og renholdsavtale. Sykkelstativ i bakgård.

Sameiets fremtidige planer:
- Det planlegges at alle vinduer og dører til leiligheter og boder skal byttes ut. Formålet med dette er å redusere strømbruk, redusere støy fra gate, forhindre vannlekkasje spesielt om vinteren og ivareta branntekniske tiltak som bygården ikke oppfyller iht. dagens standard. Tiltaket er frivillig.
- Evaluering og gjennomføring av HMS.
- Oppdatering av husordensregler.
- Gjennomføre andre branntekniske tiltak som trengs å ivareta i bygård.
- Utføre rørinspeksjon og elektrisk befaring av fellesarealer.

Styret jobber med å innhente tilbud for utskiftning av vinduer. Styret jobber med å kartleggingsstøtte hos Enova og støtte fra kommunen for selve tiltaket. De har nytt møte om dette 27.03.2025. Tiltaket vil medføre et låneopptak som igjen vil medføre økt fellesgjeld per seksjon. Styret legger til grunn at vinduene i fasaden er den enkeltes seksjonseiers ansvar og derfor er tiltaket frivillig.

Kjelleren har i det siste årene blitt noe fuktig. Tidligere når dette har skjedd så har sameiet installert avfuktere. Tiltaket med avfuktere gjør at det er noe lydstøy i kjelleren. Støynivåer er ikke veldig høy og høres ikke opp i oppgangene.
Det har fremkommet at det har vært mulige spor av skadedyr i kjelleren uten at dette ble bekreftet av Anticimex. Anticimex holder på og utarbeider en plan for tiltak som bør implementeres for å unngå etablering av skadedyr i fremtiden.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 58 521,- pr. 07.03.2025

Sameiets totale lån og vilkår:
Obos-Banken AS:
Lånenr.: 98207530425
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo: kr. 952 438,86,-
Seksjonens restsaldo: kr. 58.521,90,-
Seksjonens kapitalkostnader: kr. 1.730,63,-
Innfrielsesdato: 30.07.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Informasjon fra forretningsfører, 07.03.2025: Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58.521,90,-, pr. 07.03.2025.

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens restgjeld og kapitalkostnader på sameiets lån.

Sameiet har mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Det antas at det vil komme økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld basert på planlagte påkostninger, se punkt om sameiet for mer informasjon.

Fellesformue

Kr 42 182,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 394 720,-. For 2024 er det budsjettert med et underskudd på kr. 3 428 010,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår skal bakgården settes i stand. Som kompensasjon for at en seksjon bidrar under vårdugnaden kan styret redusere seksjonens husleien med 500,- NOK den påfølgende måneden. Det forutsettes at seksjonen bidrar med minst 3 timers arbeid under dugnaden. I følge vedtekter § 8.

Ved inn- og utflytting og oppussing er sameier pliktig til å foreta vask og opprydding fra sin entredør til utgangsdør, samt fra kjellerbod til utgangsdør. Settes det igjen ting i sameiets fellesareal vil dette ryddes for sameiers regning. I følge vedtekter § 8.

Den enkelte sameier har fri rådighet over sin bruksenhet, men det skal ikke gjøres endringer som er i strid med bygningsforskrifter eller som kan skade eller forringe bygget eller fellesarealene som helhet. Alle slike endringer skal utføres av godkjente håndtverkere. Styret kan be om at dokumentasjon legges fram. I følge vedtekter § 10.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd når de ferdes i bakgård. Hundeeiere plikter å fjerne hundemøkk. I følge vedtekter §8.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP1531886

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 530 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med sittegrupper, samt belegningsstein og en hyggelig platting med pergola.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument .
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 05.05.1898, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for balkonger datert 06.10.2017 og piperehabilitering datert 29.04.2022.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter S-2255. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. 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.
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/

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett ved eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/15/9:
02.06.1896 - Dokumentnr: 900748 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1987 - Dokumentnr: 36948 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
BELØP: NOK 10,000
ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1987 - Dokumentnr: 37739 - Best. om adkomstrett
Bestemmelser om ledninger m.v.
Bestemmelser om utbedr. etter kommunens standard.
Fl. best.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,
v/boligdirektøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1987 - Dokumentnr: 36948 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1296
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

19.01.2006 - Dokumentnr: 4155 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1296
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 27-30

19.01.2006 - Dokumentnr: 4155 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1486

20.12.1990 - Dokumentnr: 77695 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:12
Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1991 - Dokumentnr: 41120 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:59
Rett til adkomst, vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 671,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 111 381,- 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 10. mars 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Heimdalsgata 2C

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Heimdalsgata 2 C, 0561 OSLO

Oppdragsnr: 10093

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdør	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendig dør til bad	Svelling/fuktskader i bunnen av dørbladet.
TG 3	Etasjeskiller - stue	Store skjevheter. 25 000 - 50 000 kr
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. 150 000 - 300 000 kr
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Svelling i benkeskapet.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	46	0	0	0
Sum	**46**	**4**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**50**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, gang, stue, kjøkken, soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	46	46	0	Bad, entré, gang, stue, kjøkken, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1898

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trekonstruksjonen.
Trapper i metall.- trekonstruksjonen.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Varmekabler i bad, entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m².
Bod nr. 9

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdør — TG 2

Entrédør i brannklasse B30 datert 1981.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Vurdering
Det er observert noe avflassing på vinduets utforing. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendig dør — TG 2

Profilert innvendig dør til bad.

Vurdering
Døren har svelling/fuktskader i bunnen av dørbladet.

Innvendig dør — TG 1

Profilert innvendig dør til soverom.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller - stue — TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Totalt avvik i stuen er målt til 48 mm.

Vurdering
Tg 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Estimatet er satt til 25 000 - 50 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på avretting av etasjekiller/gulv i stue.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Totalt avvik i soverommet er målt til 18 mm.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Trestavs parkett i soverom og gang. Laminat i stue og entré. Malte fliser i kjøkkenet.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Malt glassfiberstrie i entré og kjøkken. Malt panel for øvrig.

Vurdering
Det er observert noe hull og merker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Takessplater i stue. Malt panel for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for kjøkken er lokalisert i kjøkkenet.
Lokale stoppekraner for servant og klosett i bad. Felles stoppekran i kjelleren for badet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Eldre varmtvannsbereder på 150 liter. Berederen er montert i badet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Det er observert noe merker i stikkontakten, forholdet bør videre undersøkes av en elektriker.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Overskap med glassfronter.
Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre/ukjent alder.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Det er funnet bom under fliser ved servant og dusj. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er observert oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og enkelte fliser på gulv og vegger. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er satt til 150 000 - 300 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt vanntett sjikt og innvendige overflater i badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Speil over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG 2

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer.
Anlegget ligger skjult og åpent.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, entré, gang, kjøkken, stue og soverom.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder og manglende samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. mars 2025
Selger/eier til stede	Milna Mandusic & Danijel Mandusic
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Heimdalsgata 2 C, 0561 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-229/15/0/9
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	530.9 m²
Hjemmelshaver	Milna Mandusic & Danijel Mandusic
Sameiebrøk	50 / 1486

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mandusic, Danijel	9578-5999-4-3760125	2025-03-06 09:44:01
Bosnjakovic, Milna	9578-5999-4-2298833	2025-03-06 09:32:34

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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 2C, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Danijel Mandusic, Milna Mandusic

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2192402
Forsikret i: SpareBank 1 Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av piper i regi av sameiet 2022 - Pipeeksperten

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?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Elektrisk anlegg kontrollert av Hafslund/Elvia 2019

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025 ifm. med dette salget. Taksrapport 2020 da jeg kjøpte boligen.

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? 2020 når jeg kjøpte boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0140/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bosnjakovic, Milna	2025-03-06	Mandusic, Danijel	2025-03-06

Identifikasjon

bankID Bosnjakovic, Milna

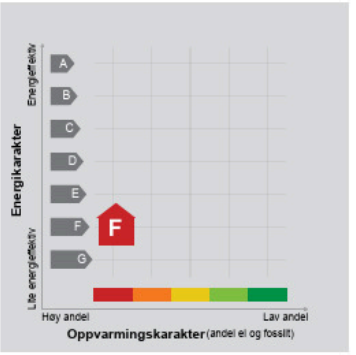
Identifikasjon

bankID Mandusic, Danijel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Helmdalsgata 2C
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579748
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-89047
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0140/25 . Vår ref.: 7559-1-09 Dato: 07.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Heimdalsgata 2
Organisasjonsnr:	980103641
Seksjonseier:	Mandusic, Milna
Medeier:	Mandusic, Danijel
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Heimdalsgata 2 C, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	229
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Bygg Og Rehabtjenester AS- polisenummer SP1531886.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207530425
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	952 438,86
Innfrielsesdato:	30.07.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 179,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto renter	388,58	
Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	1 284,43	
Felleskostnader	3 506,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 365,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 793,-
Annen formue:	42 182,-
Gjeld:	62 340,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207530425
Restsaldo:	58 521,90
Kapitalkostnader:	1 730,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 521,90,-. pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vilde Åsnes Birkeland, e-post: sameietheimdalsgata2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sameietheimdalsgata2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for SAMEIE HEIMDALSGATA 2

Vedtatt på generalforsamling 13. april 2011

§ 1 Formål

Sameiet Heimdalsgt. 2 er et administrasjonsorgan stiftet for eierne av samtlige seksjoner på eiet tomt, gnr. 229 bnr. 15 Heimdalsgata 2, 0561 Oslo, med formål å ivareta felles interesser knyttet til eierforhold og drift av eiendommen. Organisasjonsnummer: 980 103 641

§ 2 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er sameiets øverste myndighet. Generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av april. Både eiere og leietakere av seksjoner har anledning til å delta, men leietakere har verken stemme- eller forslagsrett.

Styret innkaller til møtet med varsel på minst 14 og høyst 20 dager. Styrets årsrapport med regnskap og budsjett samt agenda for møtet skal ligge ved innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om tid og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker (8 dager før møtet) som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal behandle

- Saker angitt i innkalling til møtet
- Innkomne forslag
- Styrets årsberetning
- Regnskap og budsjett
- Valg av styre
- Endring av vedtekter

Generalforsamlingen velger ordstyrer.

Vedtektene kan kun vedtas eller endres av generalforsamlingen.

Det føres protokoll for årsmøtet som undertegnes av 2 av de tilstedeværende sameiere. Kopi sendes samtlige eiere.

Ellers følges kap. 5 og 6 i lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

Ekstraordinært generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det med begrunnelse i saker de ønsker behandlet. Innkallelse kan om nødvendig skje med minst 7 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som vil bli behandlet.

§ 3 Styret

Sameiet ledes av et styre på 4 seksjonseiere som velges av generalforsamlingen. Valget skjer ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet anvendes loddtrekning. Styreleder velges særskilt. Som styremedlem kan kun velges seksjonseiere og deres ektefeller/samboere/livspartnere. Kun ett medlem fra hver seksjon kan sitte som styremedlem samtidig. Styremedlemmene velges for 2 år. Gjenvalg er i utgangspunktet begrenset til to sammenhengende perioder, men ytterligere sammenhengende perioder kan godtas dersom det ikke er andre som stiller til valg.

Det velges 2 vararepresentanter, som har møterett, men ikke møteplikt til styremøtene. Vararepresentantene skal innkalles på alle møtene og få referat fra alle møtene.

Styret står for den daglige drift i henhold til de retningslinjer sameiet har trukket opp. Styret har fullmakt til å avgjøre at revisjon ikke er nødvendig for sameiet dersom de ønsker dette og det finnes hjemmel for dette i lovverket.. Styrets medlemmer skal ha en godtgjørelse for sitt arbeid som fastsettes av generalforsamlingen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 4 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Til dekning av disse utgifter innbetaler den enkelte sameier et beløp forskuddsvis den 1. pr. mnd.

Beløpet fastsettes på grunnlag av budsjett som framlegges på generalforsamlingen. Det kan også settes av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom generalforsamlingen har vedtatt dette.

Er det særlige grunner for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal dekke økte utgifter i tilknytning til avfall og slitasje på fellesarealene. Summen fastsettes av generalforsamlingen på bakgrunn av faktiske utgifter til reparasjon, vedlikehold, opprydding og rengjøring. Næringsseksjonene skal ikke dekke utgifter som kun er knyttet til bolig.

Hvis en sameier ikke betaler de fastsatte beløp til fastsatt tid, og ikke innen 30 dager etter mottatt rekommandert krav, plikter han/hun straks å fraflytte leiligheten/lokalet. Hvis partene ikke kommer fram til en avtale om frivillig salg, blir leilighetene/lokalet

med andel å selge på tvangsauksjon. Det samme gjelder om sameieren på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser etter sameierkontrakten, vedtekter eller husordensreglene.

§ 5 Andeler

Det er ikke anledning til å eie mer enn 2 seksjoner.

§ 6 Salg og utleie av seksjon

Den enkelte sameier har rett til å overdra sin leilighet med forpliktelser og rettigheter som følger av disse vedtekter og husordensregler. Sameierne plikter å gjøre kjøpere/leiere oppmerksom på vedtektene og husreglene. Ved salg eller utleie av leiligheten skal styret varsles.

Ved salg.

Skriftlig melding leveres styret innen 14 dager før overdragelse. Overtagelsesgebyr ved salg av seksjon er satt til 1500 kr.

Utleie av leilighet

Ved utleie skal melding sendes styret 14 dager før innflytting. Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, leietakers navn og kontaktinfo og vargihet av fremleie. Styret kan nekte utleie ved gjentakende korttidsutleie. Slik nektelse kan bare foretas når det foreligger saklig grunn til det.

Eier skal påse at leietaker forholder seg til de vedtatte regler.

Ved utleie anbefales bruk av standard kontrakt.

§ 7 Avfall

Sameiet har pr. i dag 3 avfallsdunker og 2 papirdunker til disposisjon. Avfallsdunkene tømmes 3 ganger pr. uke. Enhver sameier plikter å pakke sitt avfall inn på en forsvarlig måte. Avfall og papir skal ikke settes utenfor kassene. Hver seksjonseier kan daglig kaste 1 vanlig bærepose søppel (ca. 50x50 cm. Ikke søppelsekk). Seksjon 5 kan kaste 2 bæreposer søppel. Avfall ut over det som kan kastes i avfallsfunkene må sameier selv ta ansvaret for. Hvis styret gir skriftlig advarsel om at ulovlig plassert avfall skal fjernes, kan styret etter 14 dager fjerne avfallet for seksjonseiers regning.

§ 8 Fellesareal

Fellesarealet skal kun brukes til lek og opphold, alt annet er forbudt. Fasaden er også fellesareal, og kan derfor ikke endres uten sameiermøtets godkjenning.

Det skal ikke lagres eller monteres noe i portrom, bakgård, oppganger eller fellesarealer i kjeller. Sykler, vogner, kjelker o.l. skal ikke plasseres i oppgangene. Vi har eget sykkelstativ i bakgården, samt felles sportsbod i kjelleren, under oppgang A.

Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Gjelder det arbeider til et større beløp skal saken på forhånd være lagt frem på generalforsamlingen.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealene holdes i forsvarlig stand. Feil og mangler ved fellesarealene skal meldes skriftlig til styret.

Utgangsdører, kjellerdører og port skal holdes låst til enhver tid.

Hver seksjon har krav på bodplass.

Skilting

Navneskilt på utvendig ringeknapper skal være ensartet. Ved endring av navn skal styret kontaktes.

Parabolantenner

Det er ikke tillatt med parabolantenne på husveggen, verken ut mot gaten eller i bakgården. Sameiet har er tilknyttet Get, og Digital Startpakke dekkes over husleien. Seksjonseier må selv tegne avtale med Get og skaffe nødvendig utstyr for digital-tv. . Det skal søkes styret om godkjenning hvis det skal monteres parabolantenne på taket. Foreligger det ikke en slik godkjenning, har styret anledning til å fjerne antennen for eiers regning.

Bakgård

Hver vår skal bakgården settes i stand. Som kompensasjon for at en seksjon bidrar under vårdugnaden kan styret redusere seksjonens husleien med 500,- NOK den påfølgende måneden. Det forutsettes at seksjonen bidrar med minst 3 timers arbeid under dugnaden.

Grilling er tillatt. Engangsgriller skal ikke plasseres på gressplenen, benker eller bord. Sameiet har en grill til disposisjon for alle som ønsker å låne den. Etter bruk skal plassen ryddes.

Hunder skal holdes i bånd når de ferdes i bakgård. Hundeeiere plikter å fjerne hundemøkk.

Vask

Trappene vaskes 2 ganger per måned av en profesjonell tilbyder som hyres inn av styret. Beboere plikter å ikke oppbevare gjenstander i trappeoppgangene som hindrer vask.

De vinduene i trappeoppgangen som kan nås uten bruk av liftvaskes hver vår av samme profesjonelle tilbyder vasker trappene. Hvis de resterende vinduet ikke vaskes på vårdugnaden og styret anser at det er nødvendig å leie inn lift eller profesjonell vask av de andre vinduene, fordeles utgiftene til dette etter sameiebrøken.

Ved inn- og utflytting og oppussing er sameier pliktig til å foreta vask og opprydding fra sin entredør til utgangsdør, samt fra kjellerbod til utgangsdør. Settes det igjen ting i sameiets fellesareal vil dette ryddes for sameiers regning.

Eier/leietaker av næringsseksjonene har tilgang til å benytte toalett i trappeoppgang, og har da ansvar for vask og vedlikehold av disse.

Eier/leietaker av næringsseksjonene har ansvar for trappevask i sin oppgang;

Oppg. A: vask av toalett 1 gang pr uke – seksjon nr. 6.
Oppg. B: vask av trapp og toalett. Kjellertrapp og kjellergulv frem til lager 1gang pr. uke – seksjon nr. 3, 4 og 5.
Oppg. C: vask av trapp og toalett 1 gang pr. uke – seksjon nr. 1 og 2

Vaktmester

Sameiet disponerer vaktmester. Dennes plikter er:
Skifte lyspærer og batteri i røykvarslere, sjekke at brannslukningsutstyr er i forsvarlig stand, tømme reklamekassene i oppgangene, holde gangveier, portrom og gate fri for snø og is, samt strø med sand ved behov. Sommertid skal gress og busker/hekker klippes og gangveier feies og spyles. Vaktmester skal også sørge for at avfallsdunkene er tilgjengelige for renholdsverket, og ha et overoppsyn med at dører er i låsbar stand.

§ 8 Husordensregler

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved utleie av leilighet å gjøre leietaker kjent med disse. Husordensreglene settes av generalforsamlingen.

Det skal være alminnelig ro i sameiet etter kl. 2200. Arbeid som forstyrrer naboer er ikke tillatt fra lørdag kl. 1700 til mandag kl. 0800 og etter kl. 2000 på hverdager.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke sjeneres unødvendig av støy. Musikkanlegg, radio, tv og musikkinstrumenter skal ikke brukes så høyt at det sjenerer naboene.

Ved selskapeligheter utover kl. 2200, skal nabovarsel henges opp i alle oppganger.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere eller på sameiets fellesarealer.

§ 9 Næringsseksjoner

Eier og leietaker plikter å holde det rent og ryddig foran næringslokalene.

Det er ikke lov å male eller endre noe som helst på fasadene. Skilting og belysning skal være ensartet, og skal utføres av autorisert fagperson. Ingen skal gjøre dette på egenhånd. Bestilling av utvendig belysning og skilting skal gå gjennom styret ved hver ny fremleie, og betales av seksjonseier.

Byggearbeid, elektrikerarbeid og rørleggerarbeid inne i lokalene skal utføres av autorisert håndtverker. Dette skal kunne dokumenteres.

Lokalene kan ikke brukes til formål som forårsaker ulempe/sjenanse for beboerne.
Styret skal informeres minst 14 dager i forveien dersom ny virksomhet skal settes i gang. Sameiet tillater ikke etablering av restaurant, pub eller bar, samt nattåpen kiosk eller gatekjøkken. Erverver av seksjon og leier av næringsenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

Åpningstider skal ikke gå ut over følgende tider:
Hverdager: 0800 – 2200
Lørdager: 0800 – 2200
Søndager: 1100 – 2200

I næringslokaler der det oppbevares matvarer, plikter eier/leietaker å oppbevare disse i henhold til gjeldende regler for oppbevaring av mat. Matvarer skal ikke oppbevares i portrom, bakgård, oppgang eller fellesarealer i kjeller. Dersom dette allikevel foregår, vil næringsmiddeltilsyn og helsetilsyn kontaktes umiddelbart!

Bakdørene og toalettdørene skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.

Eiere av næringsseksjoner har plikt til å informere leietaker om sameiets vedtekter.

§ 10 Råderett

Den enkelte sameier har fri rådighet over sin bruksenhet, men det skal ikke gjøres endringer som er i strid med bygningsforskrifter eller som kan skade eller forringe bygget eller fellesarealene som helhet. Alle slike endringer skal utføres av godkjente håndtverkere. Styret kan be om at dokumentasjon legges fram..

De enkelte sameierne hefter ikke for hverandres gjeld.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i §26 og §27 i lov om eierseksjoner pålegges salg. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader kan sameiet benytte seg av den i seksjoneringsbegjæringen forbeholdte panterett, stor kr. 5000.- med prioritet etter nåværende og senere pengeheftelser.

Hvis ikke annet følger av ovenstående vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Sameiet Heimdalsgata 2

Ordensregler

- Alminnelig ro i tidsrommet 23:00 – 07:00 alle dager
- Ved selskapeligheter etter klokken 23:00 skal nabovarsel henges opp i alle oppganger
- Leilighet skal benyttes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere, dette inkluderer støy og oppførsel
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeløp, utenfor bod i kjeller eller i fellesarealer for øvrig
- Sykler skal plasseres i sykkelstativ i bakgård
- Bakgården skal holdes ryddig, ved bruk av gassgrill skal gassflasken plasseres tilbake i kjellerbod, og grillen skal rengjøres etter bruk
- Hunder skal holdes i bånd, og hundemøkk fjernes
- Søppel skal sorteres

Styret

Beskrivelse	Navn	Kontaktinformasjon
Vaktmester	Erik Lønn	917 88 706 erik.lonn@gmail.com
Styreleder Forsikring, økonomi, generell info	Johannes Nilssen	986 92 613 nilssen.johannes@gmail.com
Styremedlem Nøkkelansvarlig	Gerd Evju Stubberud	952 92 650 gerdstubberud@gmail.com
Styremedlem Bakgårdsansvarlig	Silje Drangsland	412 22 365 sdrangsland@hotmail.com
Styremedlem Tak og fasade	Erik Lønn	917 88 706 erik.lonn@gmail.com
Varamedlem	Edle Stang	932 10 178 edle.stang@gmail.com
Varamedlem	Inga Egeberg	930 91 105 ingaegeberg@gmail.com

Vaktmester kontaktes ved behov for:

- skifte av lyspærer i fellesareal
- tømming av papiravfall ved postkasser
- feiing / snømåking av gårdsrom
- strøing av sand / salt i gårdsrom
- påfylling av gass til gassgrill

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tilstand på egen seksjon, herunder VVS og elektrisk anlegg, samt generell bygningsteknisk tilstand.

Informasjon om gården

organisasjonsnummer	980 103 641
Byggeår	1896
Bygginfo	gnr. 229 bnr. 15
Nærmeste glass og avfallscontainer	Schous plass
Nærmeste gjenbruksstasjon	Sofienbergparken minigjenbruksstasjon Helgesens gate 58, 0558 OSLO

Sameiet Heimdalsgata 2

Ordensregler

- Alminnelig ro i tidsrommet 23:00 – 07:00 alle dager
- Ved selskapeligheter etter klokken 23:00 skal nabovarsel henges opp i alle oppganger
- Leilighet skal benyttes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere, dette inkluderer støy og oppførsel
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeløp, utenfor bod i kjeller eller i fellesarealer for øvrig
- Sykler skal plasseres i sykkelstativ i bakgård
- Bakgården skal holdes ryddig, ved bruk av gassgrill skal gassflasken plasseres tilbake i kjellerbod, og grillen skal rengjøres etter bruk
- Hunder skal holdes i bånd, og hundemøkk fjernes
- Søppel skal sorteres

Styret

Erik Lønn	Styremedlem,Faktura,HMS-ansvarlig	erik.lonn@gmail.com tel: 917 88 706
Gerd Stubberud	Styremedlem,HMS-ansvarlig	gerdstubberud@gmail.com tel: 952 92 659
Inga Egeberg	Varamedlem,HMS-ansvarlig	ingaegeberg@gmail.com tel: 930 91 105
Per Johan Grenlund	Styreleder,Faktura,HMS-ansvarlig, vaktmester	johan.grenlund@gmail.com tel: 988 61 746
Synne Stensholt	Styremedlem,HMS-ansvarlig	synne.stensholt@gmail.com tel: 954 32 740

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Heimdalsgata 2

Organisasjonsnummer: 980103641
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 19:00, I bakgården, Heimdalsgata 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Vilde Åsnes Birkeland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Som protokollvitner ble Sigrun Cecilie Engerud og Nina Karlstad foreslått.

✓ **Vedtatt. Protokollfører: Magnus Arneberg-Bauer**
Protokollvitne: Sigrun Cecilie Engerud

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

✓ **Vedtatt.**

7. Disponering av kjellerareal - kun til orientering

Iht. tinglyste dokumenter er det behov for å avklare rett til areal i kjeller av næringslokaler og sameie.

Dagens tinglyste dokumentasjon tilsvarer ikke reell situasjon i dag, og det sees på en løsning som tilsvarer dagens situasjon. Når forslag for planløsning til reseksjonering er ferdig utarbeidet vil saken bli tatt opp i et ekstraordinært årsmøte der vedtaket krever 2/3 stemmer

Forslag til vedtak:
Saken er kun til orientering og vil bli stemt over på et senere møte.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Iht. vedtektene så velges styremedlemmene for en periode på 2 år.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. januar kl. 09:00 - 25. januar kl. 09:00 2024 for valg av tillitsvalgte for styreleder og et ekstra styremedlem.
I dette møte ble følgende personer valgt inn:

- Sigrun Cecilie Engerud - styremedlem
- Vilde Åsnes Birkeland - styreleder

Styremedlemmer som ble valgt inn i 2023 var:

- Sifa Basaluci
- Vilde Å. Birkeland
- Nina Karlstad

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Vilde Åsnes Birkeland

Følgende stilte til valg:
Vilde Åsnes Birkeland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sigrun Cecilie Engerud

Følgende stilte til valg:
Sigrun Cecilie Engerud

Transaksjon 09222115557519281315 Signert MAC, SCE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7559
Sameiet Heimdalsgata 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Heimdalsgata 2

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2024 kl. 19:00, I bakgården, Heimdalsgata 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Disponering av kjellerareal - kun til orientering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Heimdalsgata 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vilde Åsnes Birkeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Som protokollvitner ble Sigrun Cecilie Engerud og Nina Karlstad foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7559 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Disponering av kjellerareal - kun til orientering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht. tinglyste dokumenter er det behov for å avklare rett til areal i kjeller av næringslokaler og sameie.

Dagens tinglyste dokumentasjon tilsvarer ikke reell situasjon i dag, og det sees på en løsning som tilsvarer dagens situasjon. Når forslag for planløsning til reseksjonering er ferdig utarbeidet vil saken bli tatt opp i et ekstraordinært årsmøte der vedtaket krever 2/3 stemmer

Forslag til vedtak
Saken er kun til orientering og vil bli stemt over på et senere møte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Iht. vedtektene så velges styremedlemmene for en periode på 2 år.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. januar kl. 09:00 - 25. januar kl. 09:00 2024 for valg av tillitsvalgte for styreleder og et ekstra styremedlem.
I dette møte ble følgende personer valgt inn:

- Sigrun Cecilie Engerud - styremedlem
- Vilde Åsnes Birkeland - styreleder

Styremedlemmer som ble valgt inn i 2023 var:

- Sifa Basaluci
- Vilde Å. Birkeland
- Nina Karlstad

Roller og kandidater

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

- Vilde Åsnes Birkeland
  Ble valgt som styreleder i ekstra ordinært årsmøte januar 2024, se beskrivelse over

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

- Sigrun Cecilie Engerud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vilde Åsnes Birkeland	Heimdalsgata 2 B
Styremedlem	Sifa Basaluci	Heimdalsgata 2 B
Styremedlem	Sigrun Cecilie Engerud	Holtjordet 24
Styremedlem	Nina Karlstad	Heimdalsgata 2 C
Styremedlem	Gerd Stubberud	Heimdalsgata 2 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Heimdalsgata 2
Sameiet består av 31 seksjoner.
Sameiet Heimdalsgata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980103641, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 15

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

Sameiet Heimdalsgata 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Gjennomgå og utføre ulike branntiltak for lukking av avvik iht. brannteknisk rapport som har blitt utarbeidet av Norsk brannvern. Dette innebærer blant annet
Overføre kunnskap/historikk og bytting av styreleder og styremedlemmer.
Det har blitt gjennomført 4 styremøter ila. 2023. De største sakene har vært å finne ny styreleder, planlegging av utskiftning av vinduer og gjennomføre branntiltak i bygget.
Det har også vært dialog og avklaringer vedrørende forbud om restaurantvirksomhet i næringslokaler jf. sameiets vedtekter.
Vedlikeholdsarbeid av hovedport er gjennomført.
Ny platting i bakgården har blitt bygget.
Det ble avholdt dugnad i mai 2023. Arbeider som blant annet opprydding av søppel i fellesarealer/kjeller, plante blomster, vaske platting og utemøbler, vask av søppeldunker, osv.
Ifm. buss for trikk ble det gjennomført arbeid for å hindre at buss skulle kjøre gjennom Heimdalsgata pga. vibrasjon og støy for bygård.
Det ble avklart en ny avtale med OBOS prosjekt for å bistå med å planlegge og gjennomføre utskiftning av vinduer i bygård.

Fremtidige planer:
Det planlegges at alle vinduer og dører til leiligheter og boder skal byttes ut. Formålet med dette er å redusere strømbruk, redusere støy fra gate, forhindre vannlekkasje spesielt om vinteren og ivareta branntekniske tiltak som bygården ikke oppfyller iht. dagens standard.
Evaluering og gjennomføring av HMS.
Oppdatering av husordensregler.
Gjennomføre andre branntekniske tiltak som trengs å ivareta i bygård.
Utføre rørinspeksjon og elektrisk befaring av fellesarealer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 496 987.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 920 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Heimdalsgata 2.

Lån
Sameiet Heimdalsgata 2 har lån i OBOS banken.
Lånet har en flytende rente på 7,9%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Heimdalsgata 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heimdalsgata 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

Penneo Dokumentnøkkel: 6LL66-WJKBG-ZYMKQ-MPNEU-E2U5Z-UBNGF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6LL66-WJKBG-ZYMKQ-MPHEU-E2USZ-UBNGF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-02 13:06:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6LL66-WJKBG-ZYMKQ-MPHEU-E2USZ-UBNGF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET HEIMDALSGATA 2
ORG.NR. 980 103 641, KUNDENR. 7559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 257	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 448 453	1 434 982	1 442 000	1 451 000
Andre inntekter	3	6 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 455 710**	**1 434 982**	**1 442 000**	**1 451 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 146	-5 978	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 493	-86 040	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-35 644	-6 475	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-147 183	-620 923	-220 000	-3 920 000
Forsikringer		-135 370	-113 400	-130 000	-149 000
Kommunale avgifter	9	-270 647	-232 161	-270 000	-308 500
Energi/fyring		-74 965	-67 959	-65 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-98 194	-65 728	-76 500	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-983 152**	**-1 324 175**	**-993 010**	**-4 782 010**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**472 558**	**110 807**	**448 990**	**-3 331 010**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	96 030	0	0
DRIFTSRESULTAT		**472 558**	**206 837**	**448 990**	**-3 331 010**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 001	7 901	0	0
Finanskostnader	12	-103 839	-83 049	-87 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-77 838**	**-75 148**	**-87 000**	**-97 000**
ÅRSRESULTAT		**394 720**	**131 689**	**361 990**	**-3 428 010**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		394 720	131 689		

SAMEIET HEIMDALSGATA 2
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68 939	13 185
Kundefordringer		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		103 698	103 616
Andre kortsiktige fordringer	13	1 257	1 715
Driftskonto OBOS-banken		580 681	486 920
Sparekonto OBOS-banken		840 352	818 231
SUM OMLØPSMIDLER		**1 594 927**	**1 424 668**
SUM EIENDELER		**1 594 927**	**1 424 668**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	137 805	0
Annen egenkapital		0	-256 914
SUM EGENKAPITAL		**137 805**	**-256 914**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 359 181	1 602 696
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 359 181**	**1 602 696**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 019	34 811
Leverandørgjeld		32 152	32 204
Påløpte renter		9 365	531
Påløpte avdrag		20 404	0
Påløpte kostnader		0	11 340
SUM KORTSIKTIG GJELD		**97 940**	**78 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 594 927**	**1 424 668**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Heimdalsgata 2

Vilde Åsnes Birkeland Sifa Basaluci Sigrun Cecilie Engerud

Nina Karlstad Gerd Stubberud

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for

selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	871 992
Lånekostnad I (adm)	337 370
Seksjonert lokale	230 364
Reg.IN light lån 1	8 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 257
Overført til kapitalkostnader	-1 257
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 448 453**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering miljøgebyr	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 146.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-31 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 644**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 628
Drift/vedlikehold VVS	-4 113
Kostnader dugnader	-20 443

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-147 183**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-134 005
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-133 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-270 647**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 914
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 761
Driftsmateriell	-750
Renhold ved firmaer	-42 425
Andre fremmede tjenester	-9 519
Trykksaker	-347
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-4 660
Porto	-120
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-98 194**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	793
SUM FINANSINNTEKTER	**26 001**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 839
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 839**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 257
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 257**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-233 835
Egenkapital fra IN tidligere år	96 030
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-137 805**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-3 202 961	
Nedbetalt tidligere, odinære avdrag	1 504 235	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 515	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	96 030	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 359 181**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP1531886. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
Selskapsnummer: 7559 **Selskapsnavn:** Sameiet Heimdalsgata 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

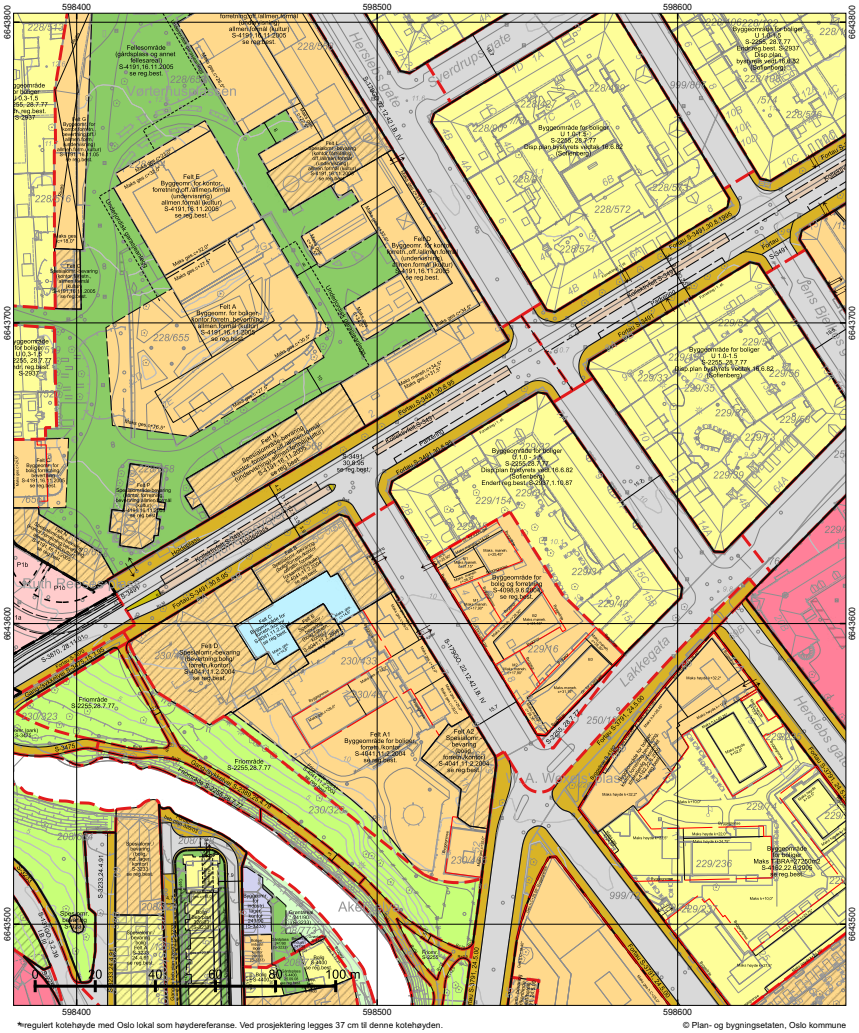
Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Bruker: tas
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327661/ 86507054
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: HEIMDALSGATA 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/15

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

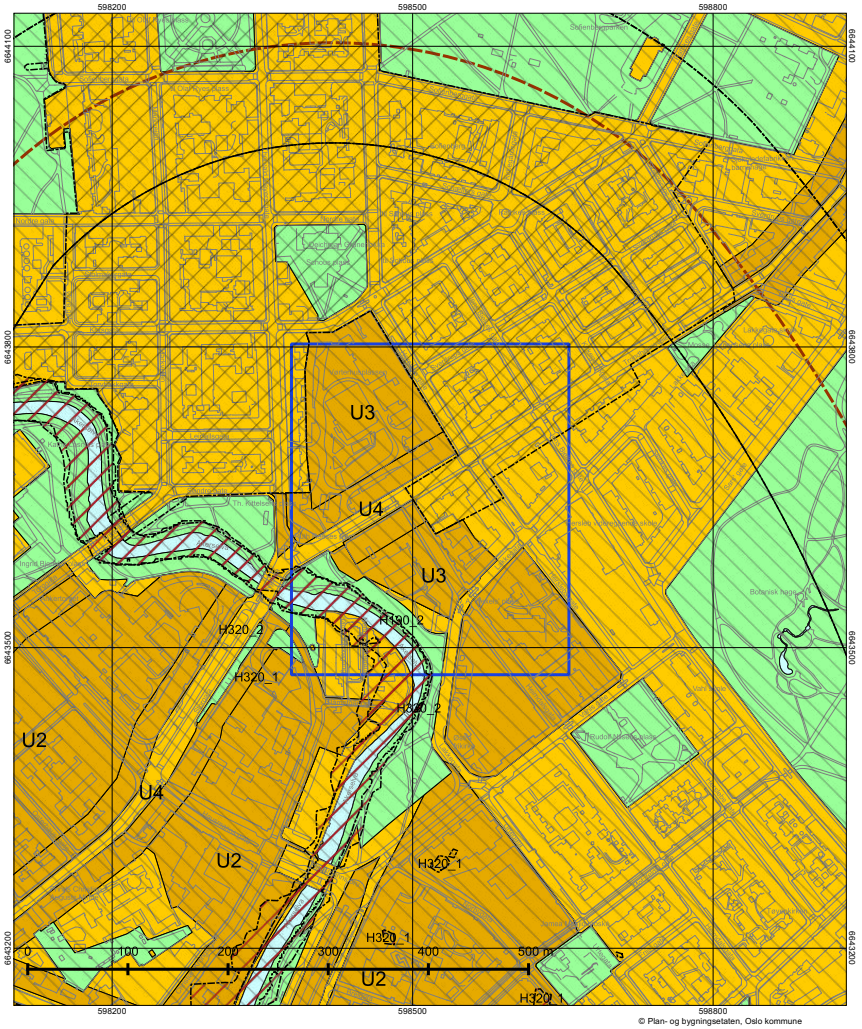
Dato: 07.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327661/ 86507054
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: HEIMDALSGATA 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/15

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327661/86507054
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE
Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Østein Dreidal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

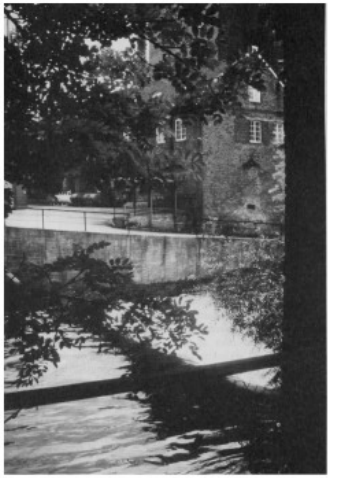
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

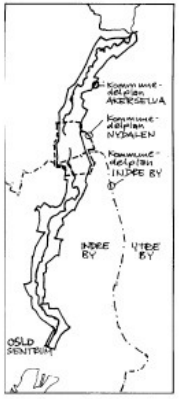
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

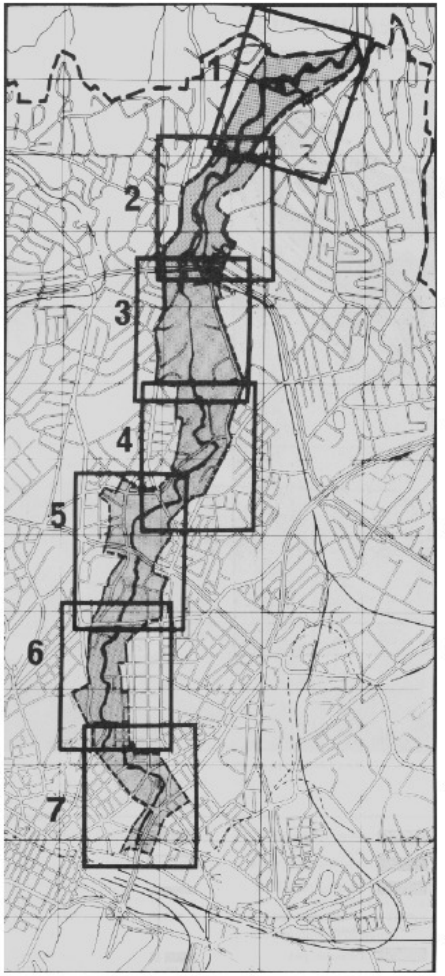
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

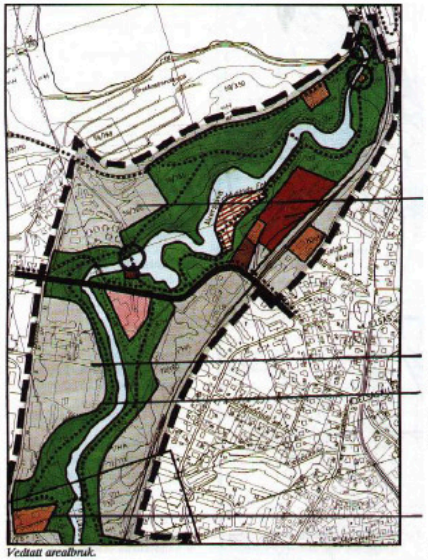
DELOMRÅDENE



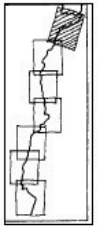
1. Maridalsvannet - Neptunveien
2. Neptunveien - Nydalsbrua
3. Nydalsbrua - Badebakken
4. Badebakken - Bentsebrua
5. Bentsebrua - Sannerbrua
6. Sannerbrua - Grünerbrua
7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien



Vedtatt arealbruk.



Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

Utsiktsplass sikres.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei Sti
	Friområde, park	Grense for planområdet

BESTEMMELSER

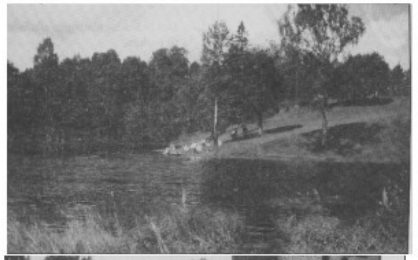
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.









Viktige utsyn og

BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

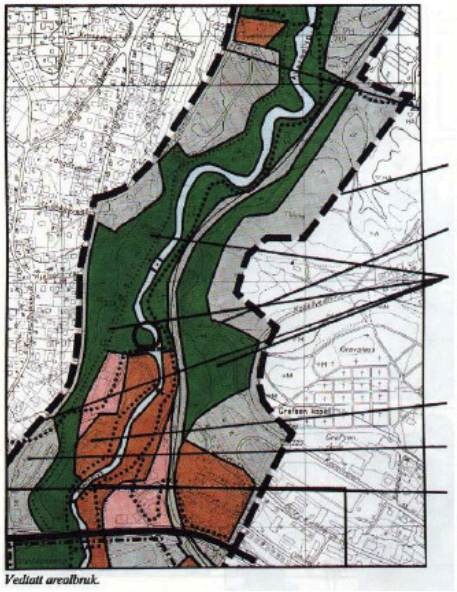
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

PLANBESKRIVELSE

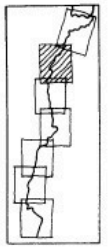
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.

Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.



BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING

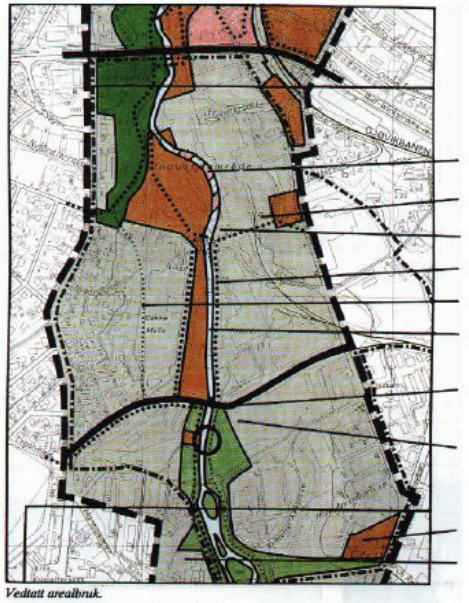
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

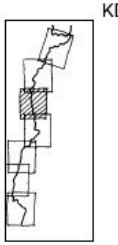
BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Veiledet arealbruk.



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

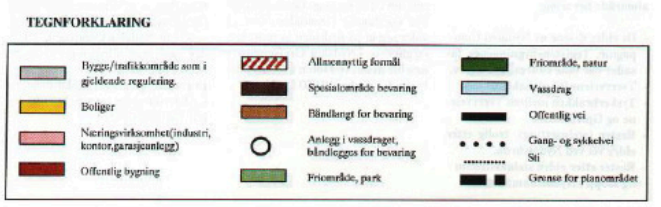
Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.





BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

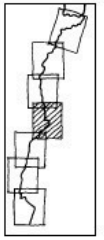
BAKGRUNN FOR VEDTAKET

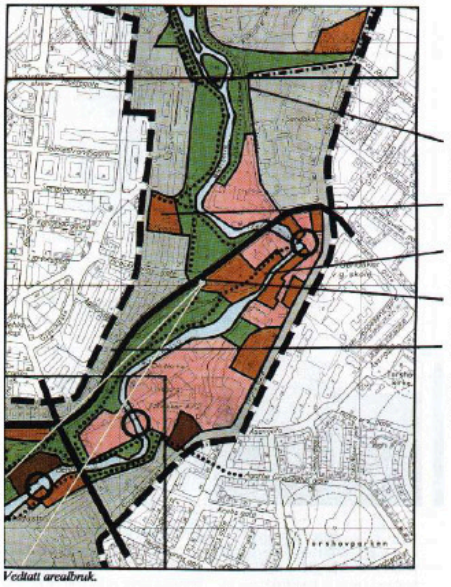
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER

Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua





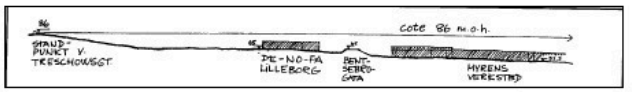
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





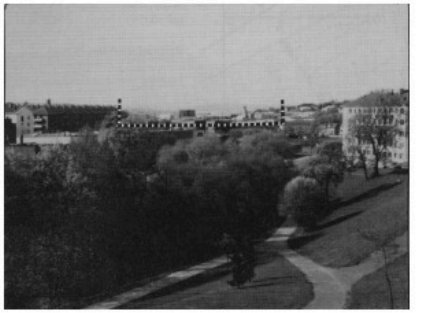
BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

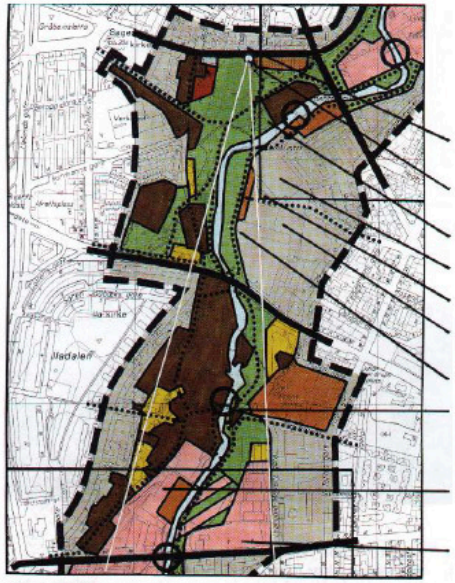
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER

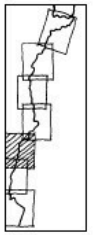
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

KDP-4

DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.



Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

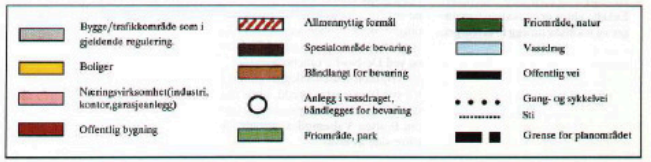
Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING



BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.







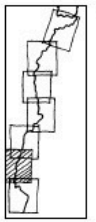
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

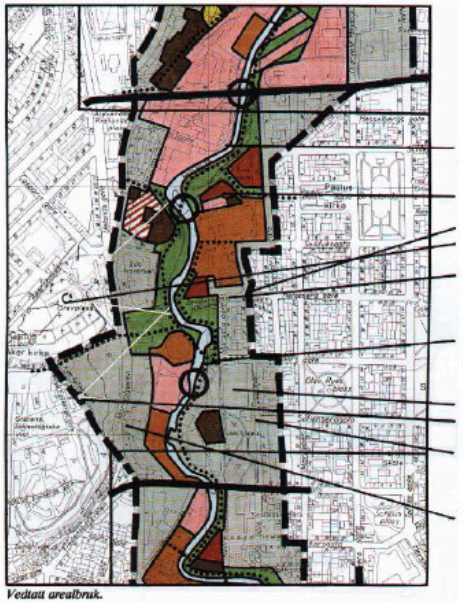
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua





Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

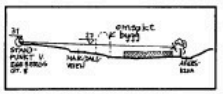
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien. Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

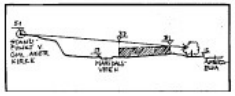
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.





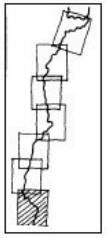
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

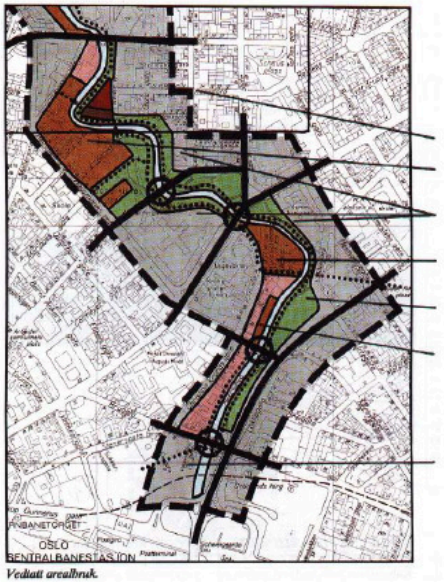
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland





Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.



BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

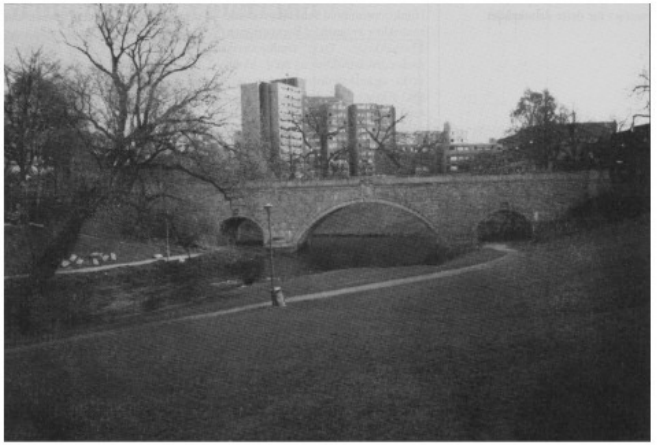
PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en "buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.

For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: - Kjelsås stasjon
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: - Nydalen Compagnie
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: - Kraftstasjon ved Bjørsheim
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: - Bjølsen Valsemølle
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
  samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: - Myren verksted
- Sannerbrua

Delområde 6: - Aamot bru
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: - Elvebakkene
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Linge Bygg AS
Postboks 2831 Tøyen
0653 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **200005464-8** **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Dato: Arkivkode:

Byggeplass:	**HEIMDALSGATA 2**	Eiendom:	229/15/0/0
Tiltakshaver:	Eray Imp. og Export as	Adresse:	, 0561 OSLO
Søker:	Linge Bygg AS	Adresse:	Postboks 2831 Tøyen, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	**Riving av vegger**

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Finn Tybring-Petersen
Spesialrådgiver

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37
Side 1 av 16

DAGBOKFØRT

15/JAN 87 036948

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kjell Strand	Øvre Slottsgt. 21 0157 Oslo 1	42 41 45

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	229	15		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn / Fødselsnummer

J.Andersen,160954, Flora Kiosk Ali& Co, B.Bjerkheim-Hanssen, f.270534.37252, G.Stubberud,190246.38033, R.B.Bjelland, f.110156.42604, V.Larssen,100556.42120, G.Aaløkken,140531-47356, A.Rekdal,120355.44532, G.H.Aaløkken 180860.4533[illegible] R.Nersund,191158.44345, V.Røer,220411.37863,A/S Ajå-kjø Brødrene Placht A/S, G.V.Moe 270562.41669, K.Å.Torkildsen-071860.39111,M.Løseth 290360.45475, [illegible], Arnold J.Årnes A/S, A.J.Årnes 040833-46774, A.Sestak 230156.33050, S.Gulli 080241 36966

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37
Side 2 av 16

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.296	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	52	21	B	50
2	N	44	22	B	59
3	N	7	23	B	52
4	N	45	24	B	50
5	N	98	25	B	51
6	N	50	26		
7	B	58	27		
8	B	52	28		
9	B	50	29		
10	B	59	30		
11	B	52	31		
12	B	50	32		
13	B	51	33		
14	B	52	34		
15	B	50	35		
16	B	59	36		
17	B	52	37		
18	B	50	38		
19	B	51	39		
20	B	52	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1.296

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

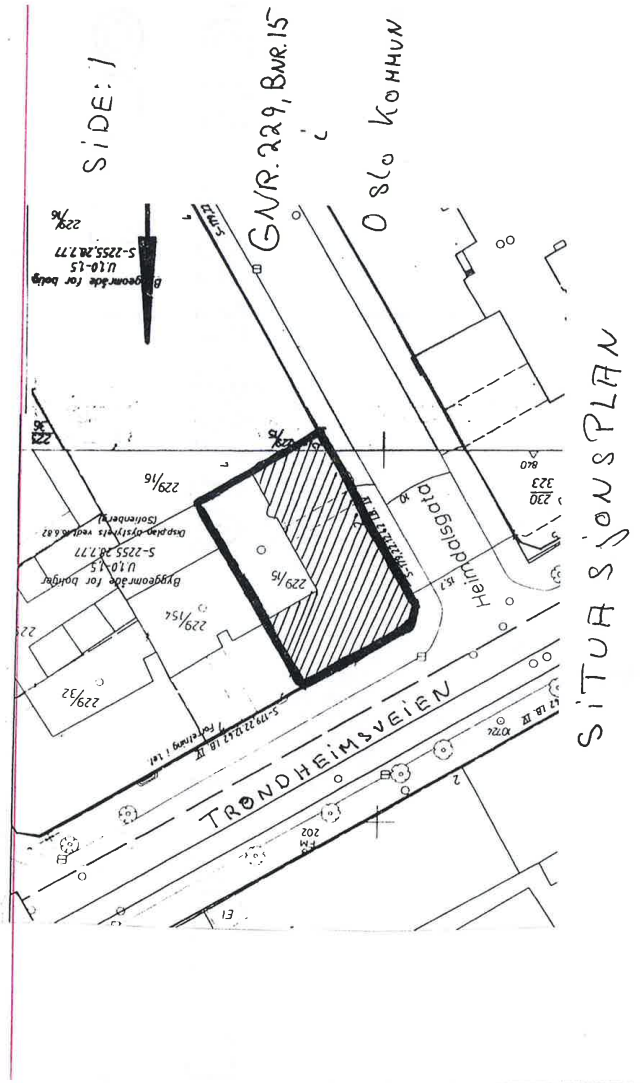
7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 10.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

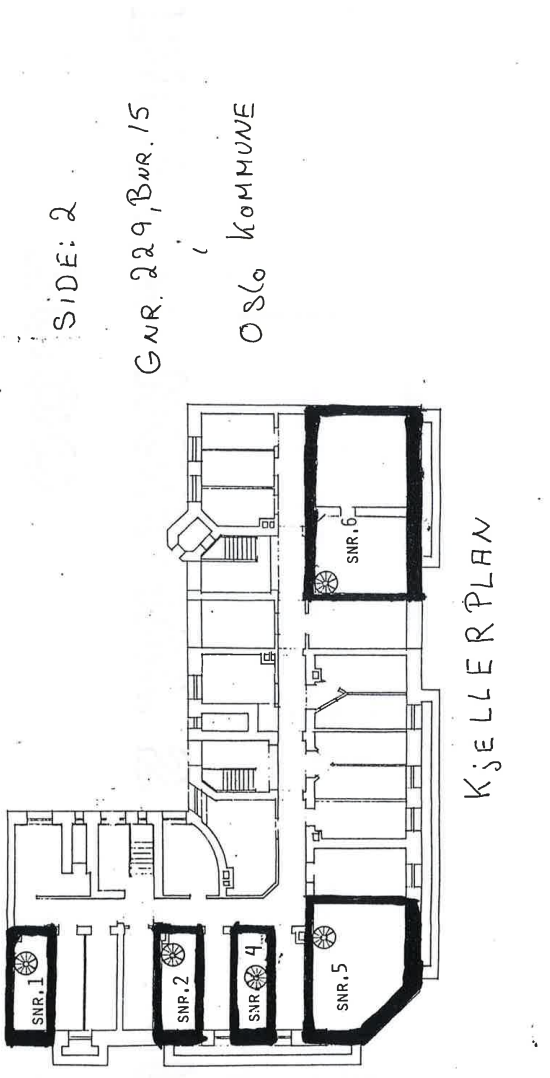
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
09.juni 1987	Ifølge skriftlig fullmakt ADVOKAT KJELL STRAND M. N. A.
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

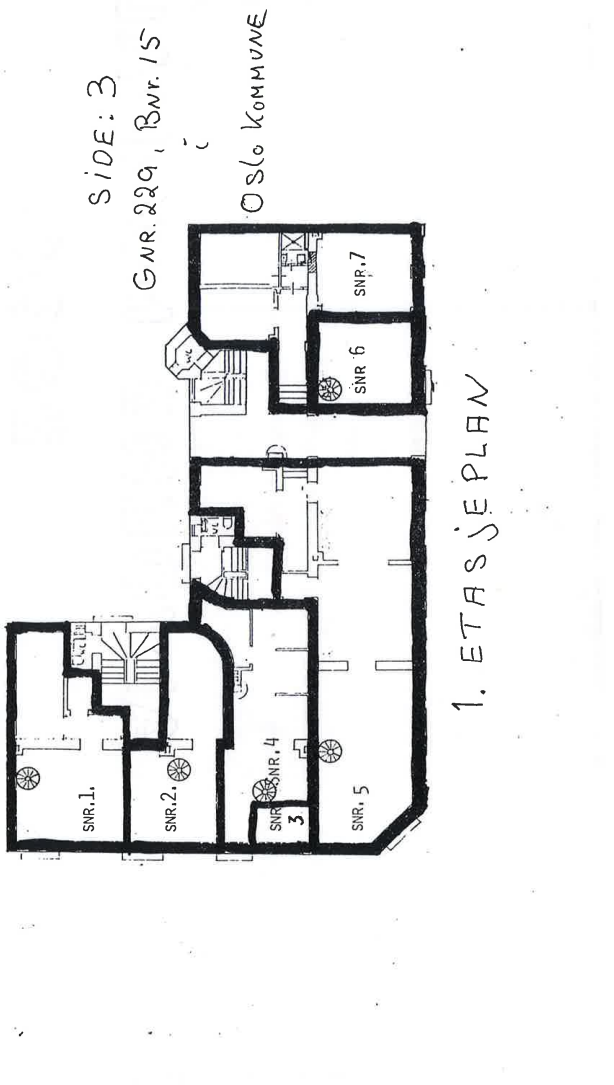


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37



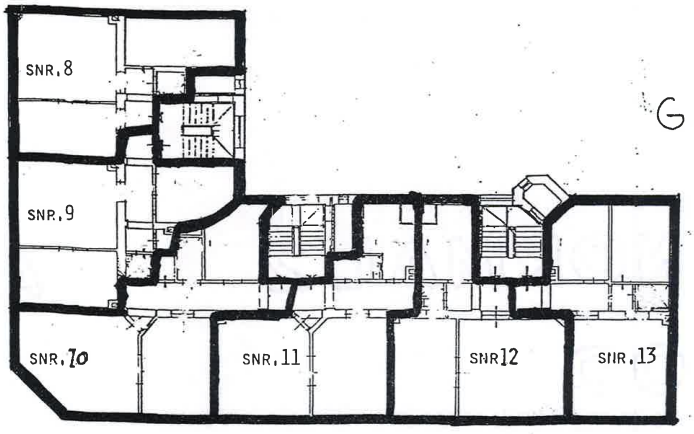
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

SIDE: 4

GNR. 229, BNR. 15

I

OSLO KOMMUNE



2. ETASJEPLAN

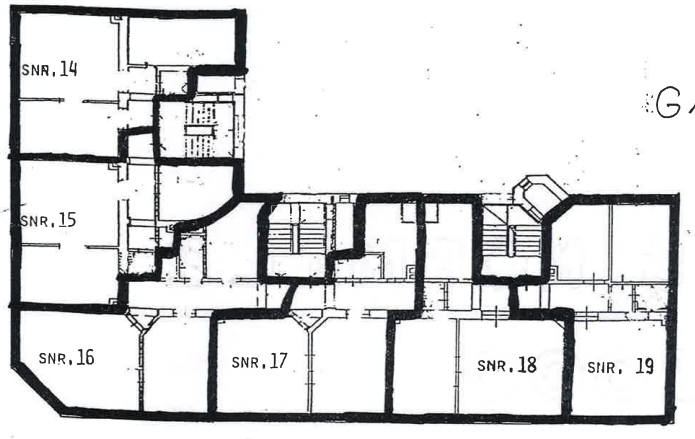
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

SIDE: 5

GNR. 229, BNR. 15

I

OSLO KOMMUNE



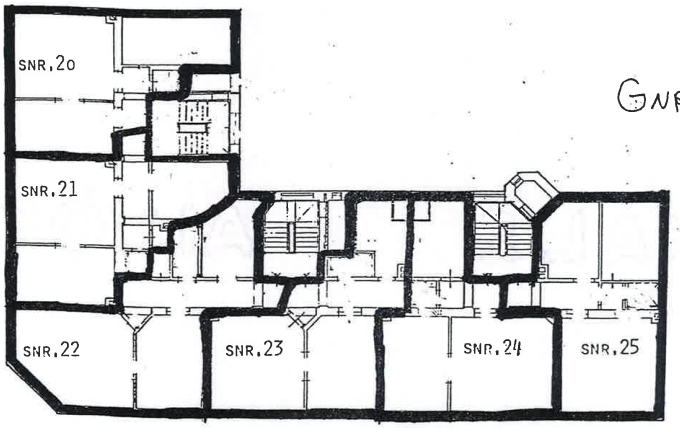
3. ETASJEPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

SIDE: 6

GNR. 229, BNR. 15

OSLO KOMMUNE



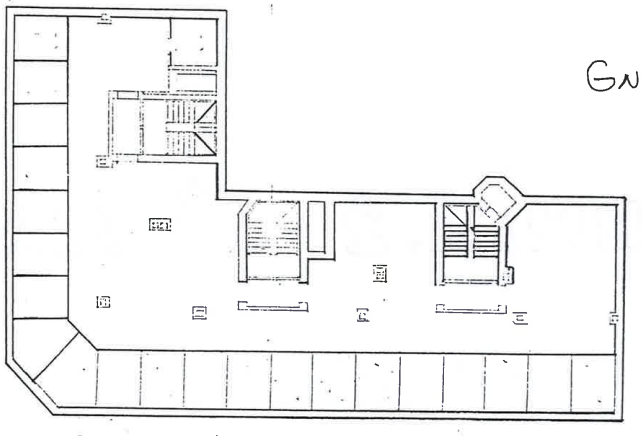
4. ETASJE PLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/36948/105
Uthentet 2025-03-03 09:37

SIDE: 7

GNR. 229, BNR. 15

OSLO KOMMUNE



LOFTSPLAN

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 4155
19 JAN 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	229	15		1-25

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980103649	SAMEIET HEIMDALSGT 2	

Doknr: 4155 Tinglyst: 19.01.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26	B	27	B	38				50			
3				15				27	B	32	B	39				51			
4				16				28	B	35	B	40				52			
5				17				29	B	32	B	41				53			
6				18				30	B	29	B	42				54			
7				19				31	B	30	B	43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 190 = nevner: 1486

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

LOFT - 5 ETG - TILLIGGERE FELLESAREAL - UTBYGGET OG BLIR 6 NYE SEKSJONER SNR. 26-31. SUM BRØK ENDRES TILSVARENDE FRA 1296 TIL 1486. DE NYE SEKSJONER FÅR HVER SIN BOD PÅ LOFT SOM TILL. AREAL

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
OSLO 2/2-05		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Oslo 4/2-05
Underskrift: Per Robert Lemvigh-Müller Lilleakrajeni [illegible]

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

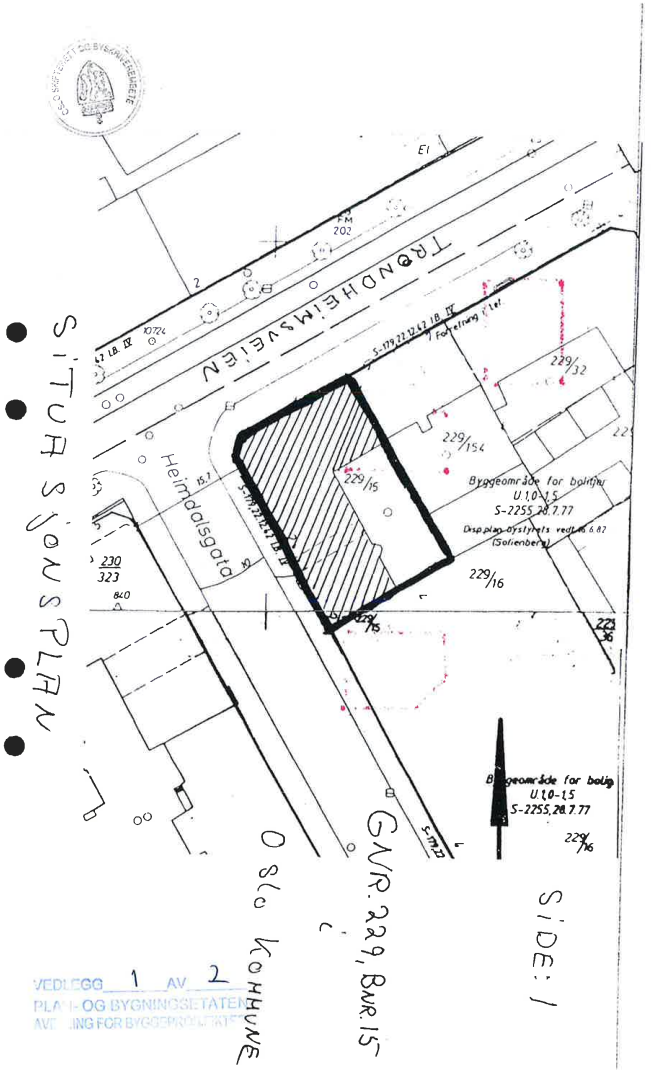
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
229	15	26	31	i Oslo	kommune

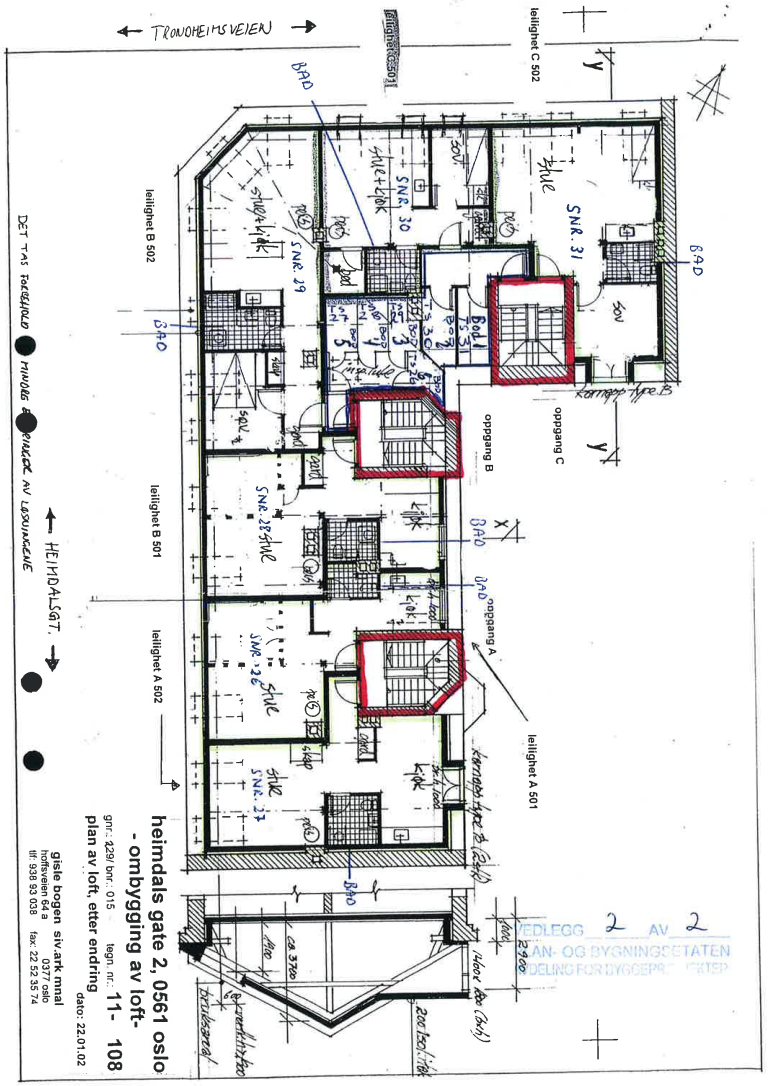
Dato: 12/1-06
Stempel og underskrift: Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

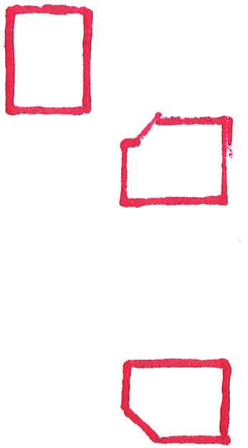
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panlerett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

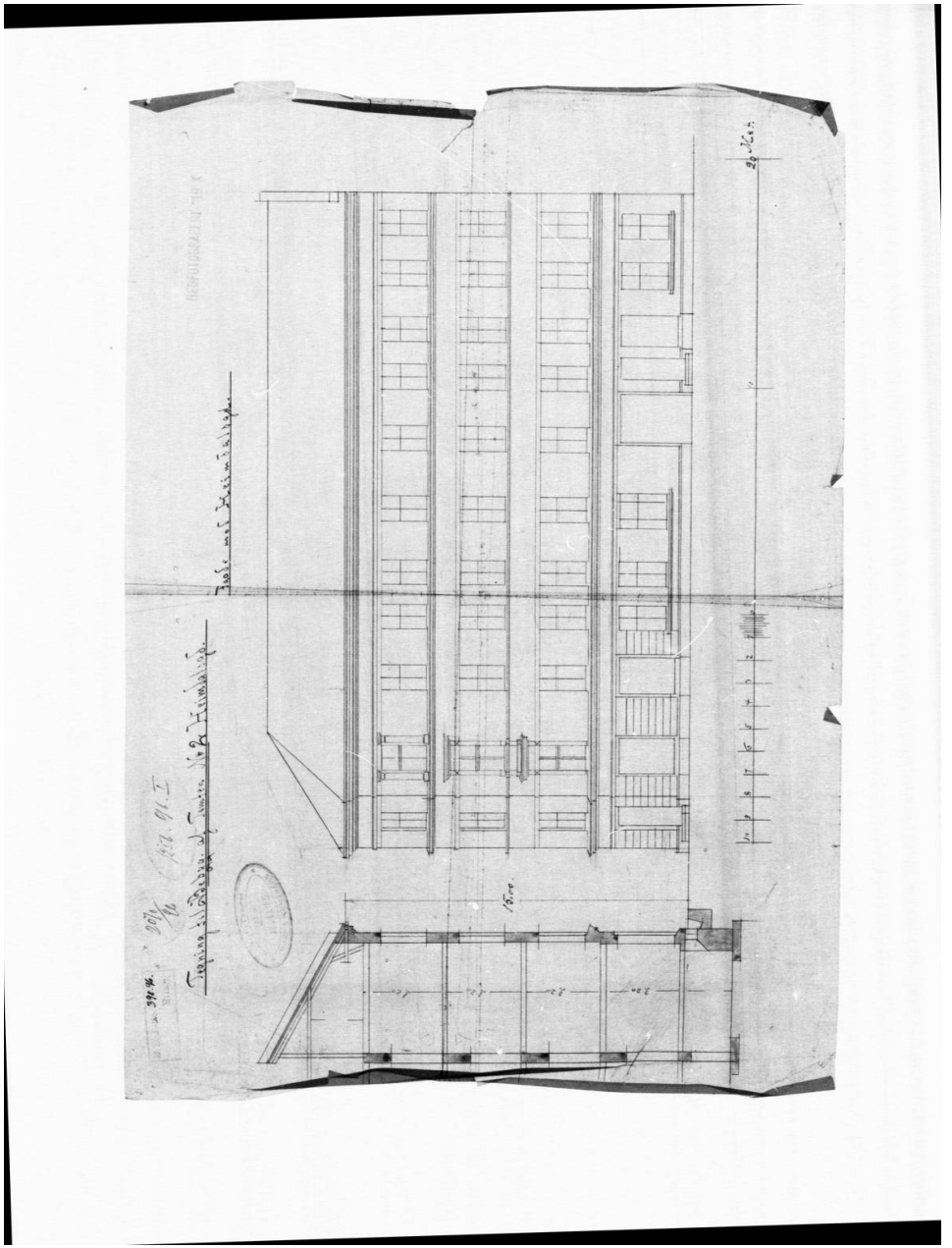


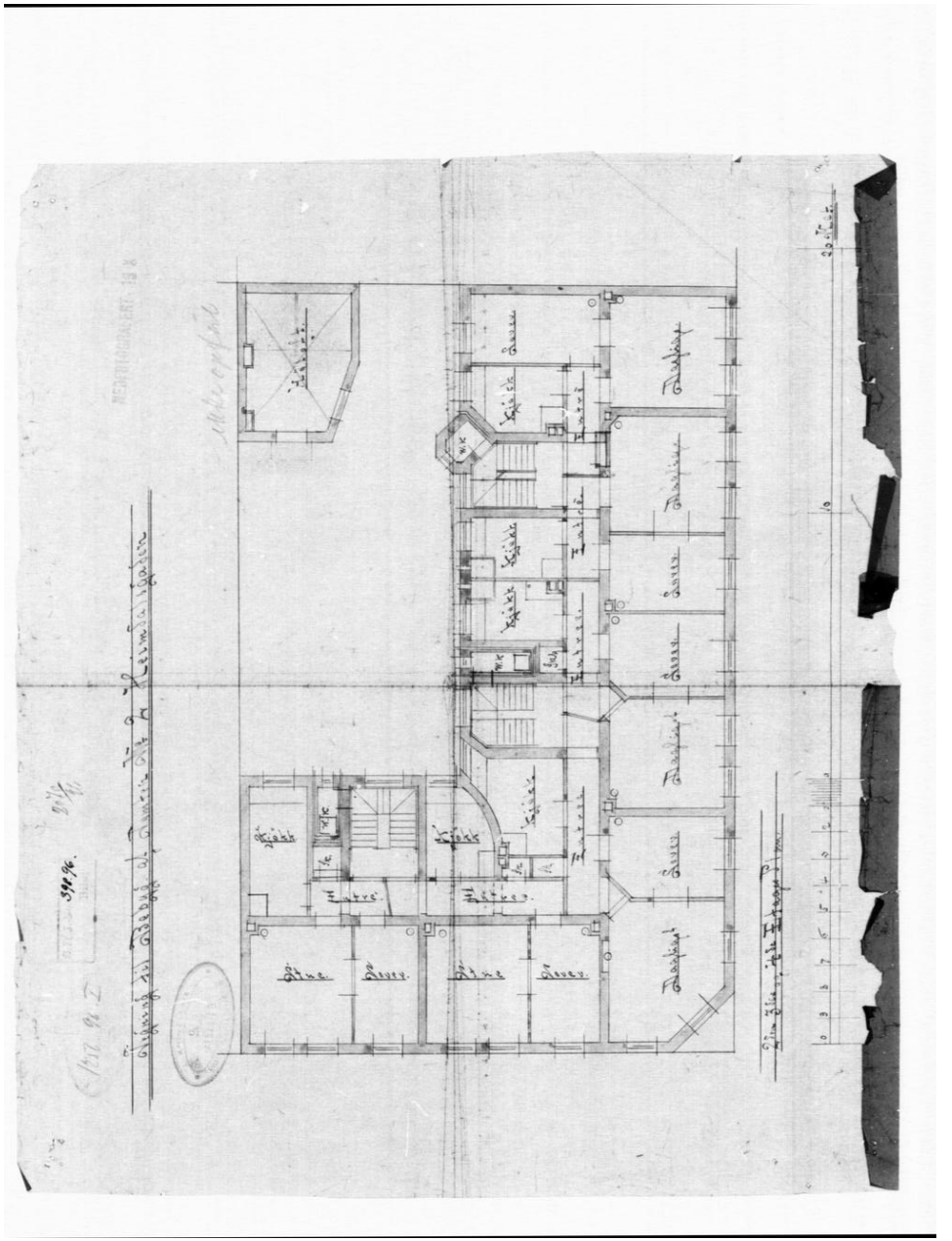
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4155/105
Uthentet 2025-03-03 09:35

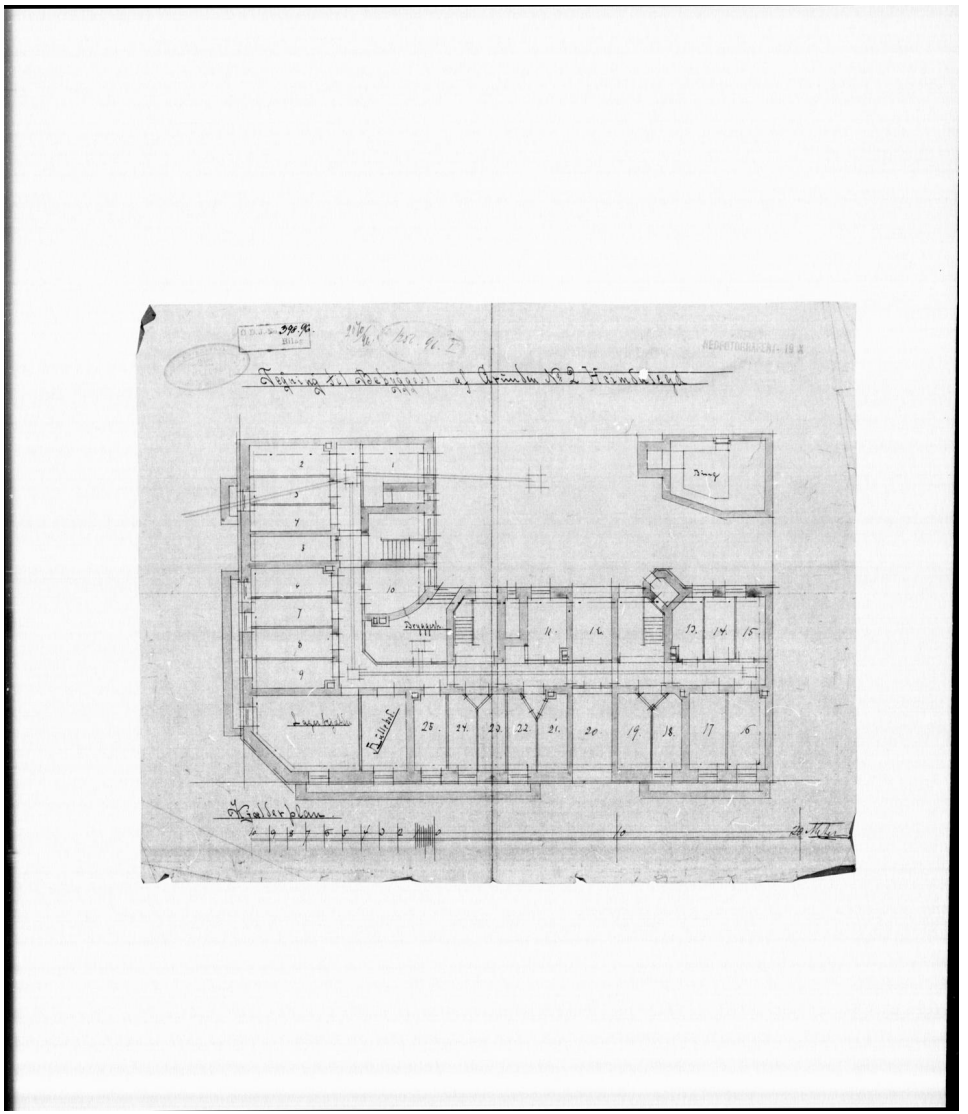


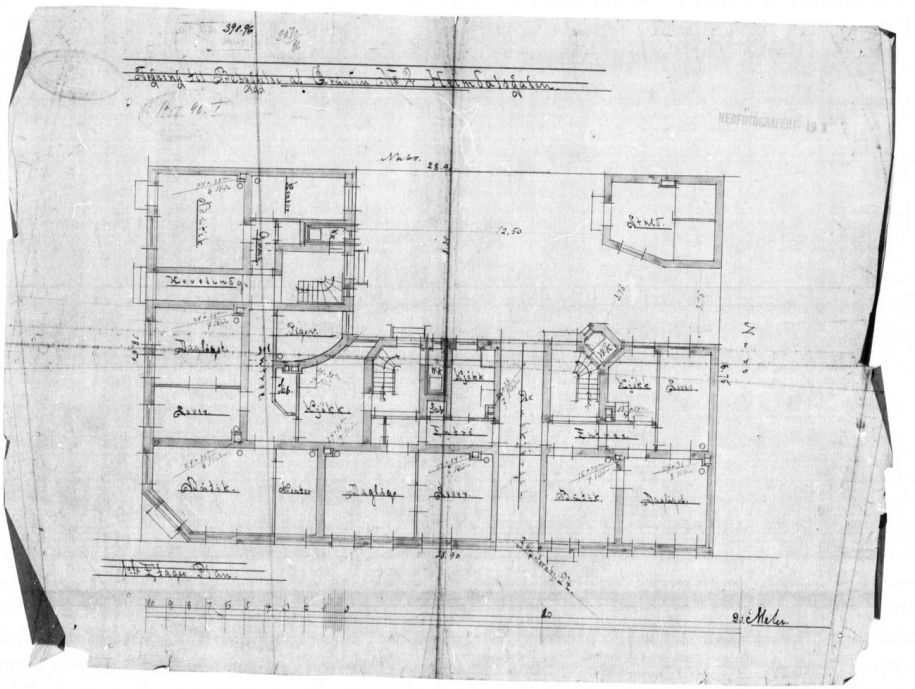
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4155/105
Uthentet 2025-03-03 09:35











Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Kopi til:
Sameiet Heimdalsgt 2,V/Per Johan Grenlund, Heimdalsgata 2A, 0561 OSLO,
johan.grenlund@gmail.com

Dato: 06.10.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201703486-4 Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 2	Eiendom:	229/15/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Heimdalsgt 2,V/Per Johan Grenlund	Adresse:	Heimdalsgata 2A, 0561 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.10.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703486			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	30.01.2017	1/9
Plan 2 etasje	B1645-01	26.09.2016	1/16
Plan 3 etasje	B1645-02	26.09.2016	1/17
Plan 4 etasje	B1645-03	26.09.2016	1/18
Snitt A-A	B1645-06	26.09.2016	1/19
Fasade 1 (nordøst)	B1645-04	26.09.2016	1/20
Fasade 2 (sørøst)	B1645-05	26.09.2016	1/21

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

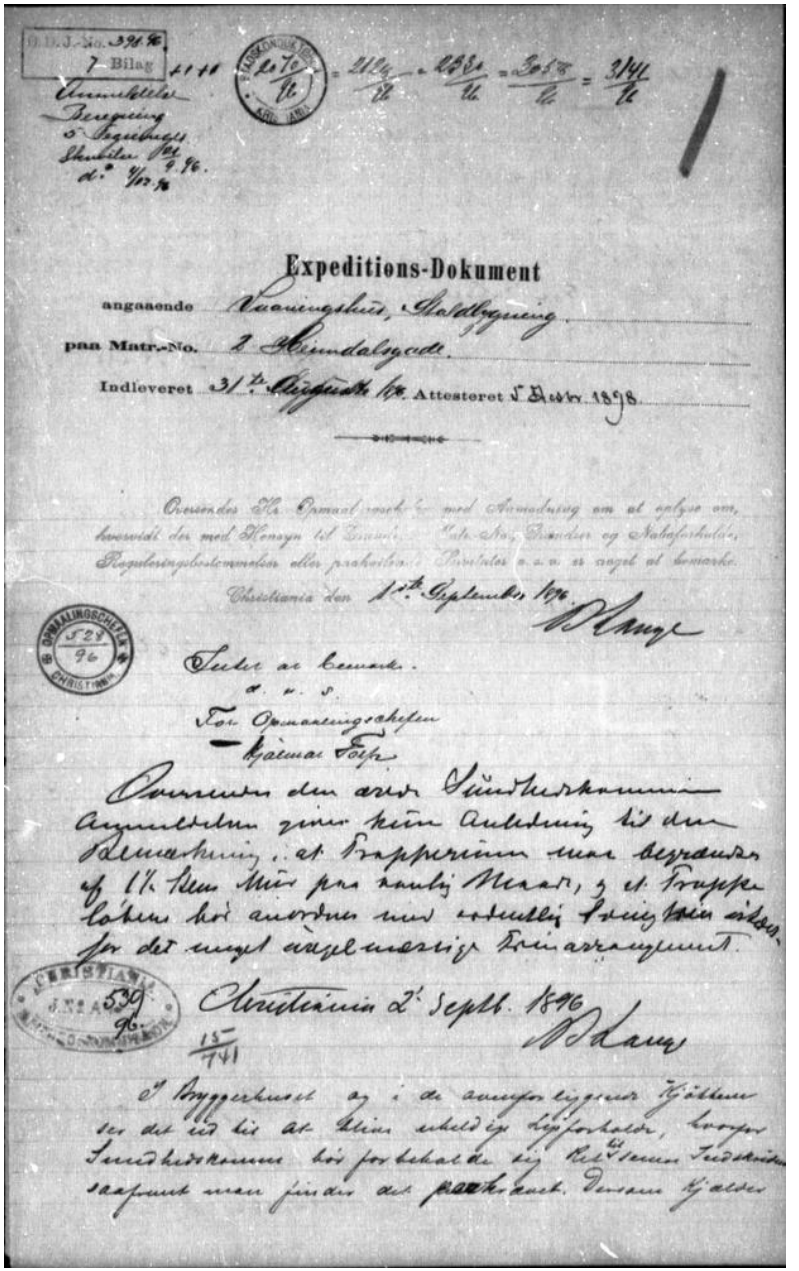
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2017 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Heimdalsgt. 2.

Ø.nr. 398/1896.

Våningshus



D.B.J. No. 3916
7 Bilag
1141

Anmeldelse
Bevgning
s. Tegnebrett
Skudsen Vol
d. 9.96.
d. 7/10 96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Saldbygning.

paa Matr.-No. 2 Heimdalsgade.

Indleveret 31te August 96. Attesteret 1ste Septbr. 1896.

Overendes Hr. Byraad ... med Anmodning om at erklære om, hvorvidt der med Hensyn til Brand-, Sund-, Politi- og Sundhedsvedtægten eller paa anden Maade ... Bemærkninger at gøre.

Christiania den 1ste September 1896.

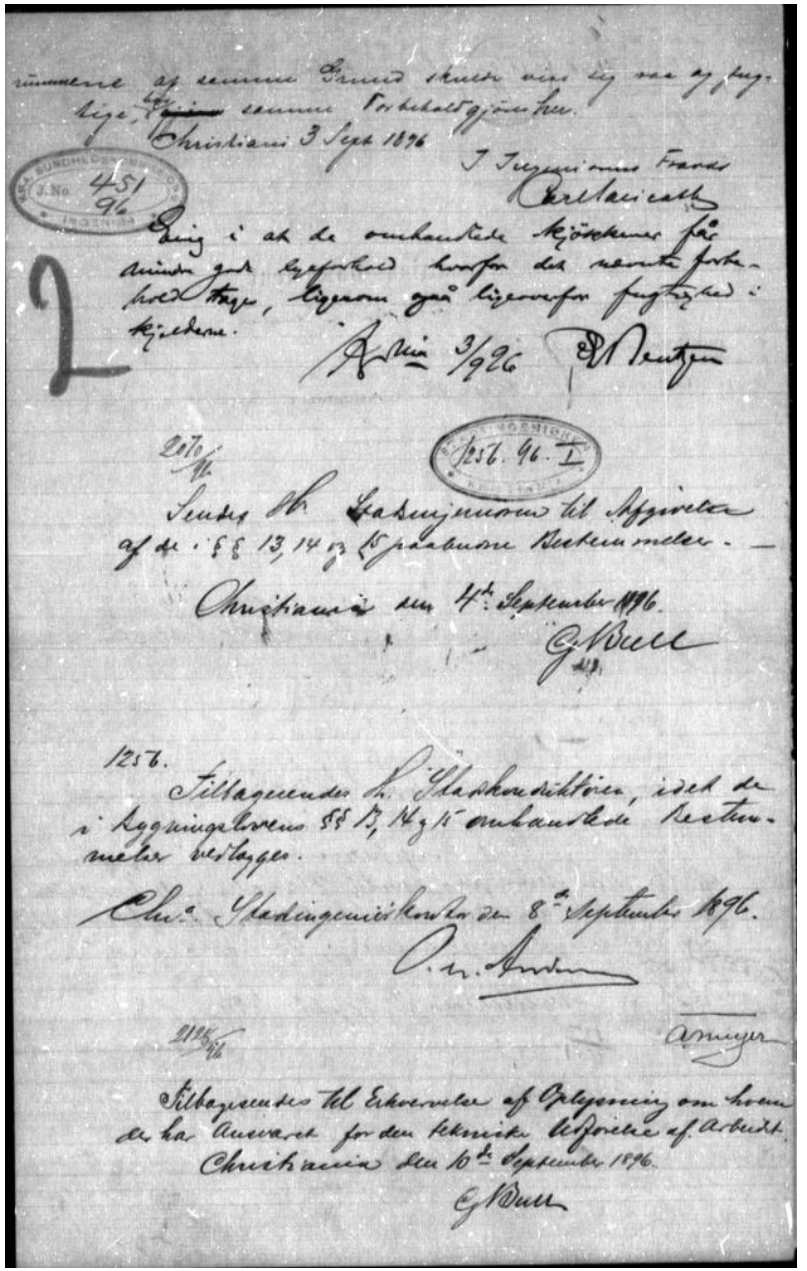
Sendes til Bemærkning.
a. u. s.
For Byggeraadet
Hjalmar Selmer

Byggeraadet anmoder Sundhedskommissionen om at afgive Erklæring i Henhold til Byggeregulativets § 17 om, hvorvidt Kjælderen maa betragtes som beboelig, og i bekræftende Fald om Kjælderens Indretning og Beliggenhed giver Anledning til Indvendinger.

Christiania d. 2 Septbr. 1896

I Byggeraadet

Sundhedskommissionen skal i de anmeldte Kjældere undersøge, om Betingelserne for at benytte dem til Beboelse er tilstede, navnlig med Hensyn til Lysforholdene, Luftens Fugtighed, Temperatur og Renlighed, samt om Kjælderen er tør og sund.



nummere af samme Grund skulde vise sig paa nye at fuge-
lige, [illegible] samme Forbehold gjøres her.
Christiania 3 Sept 1896
J Tiggesimus Frants
Berlaschach

Jeg i at de omhandlede Kjøreskemaer for
Aarene ikke kræves tilbagesendte her-
fra, ligesom jeg ikke ser Grund til
Kjedens.
Chria 3/9 96 [illegible]

2

2076/96

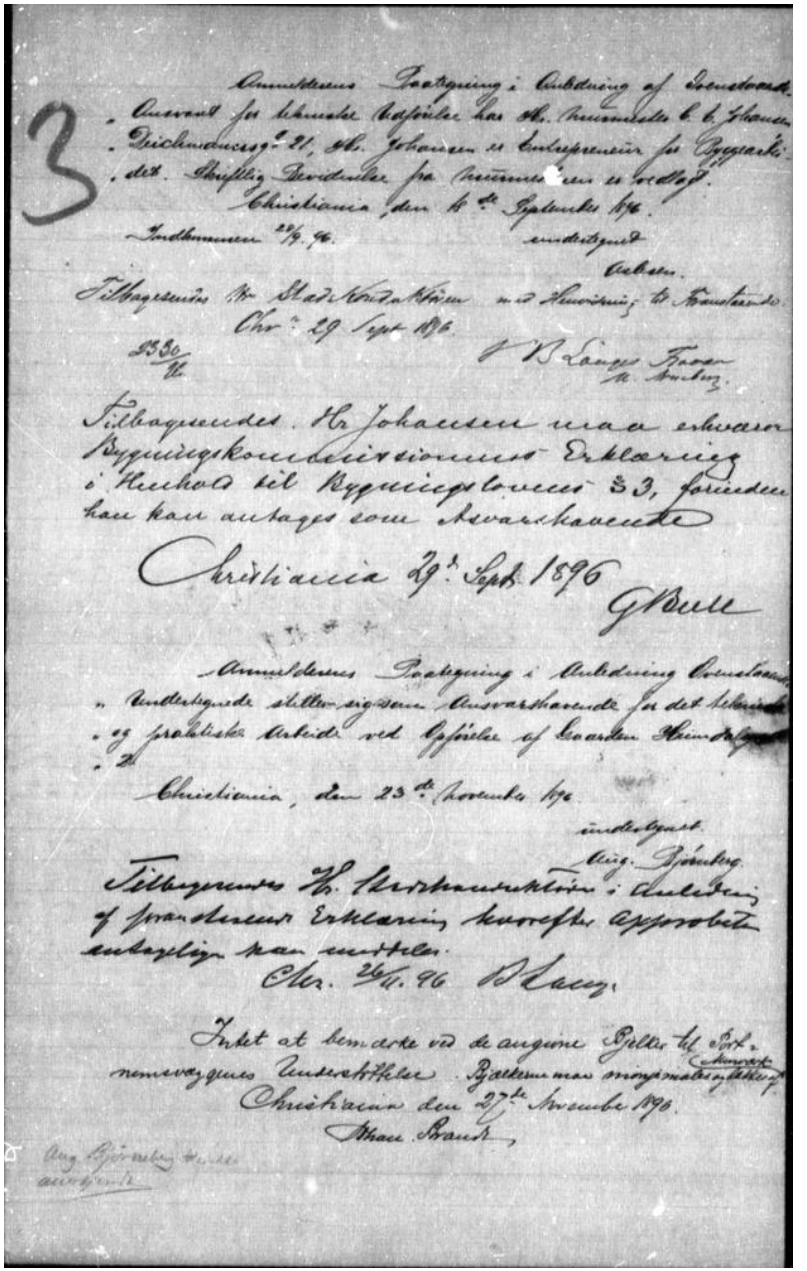
1256. 96. I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse
af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Beretninger. —
Christiania den 4de September 1896.
G Bull

1256.
Tilbagesendes Hr. Stadskondukteren, idet de
i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Beret-
ninger vedlegges.
Chria. Stadsingeniørkontor den 8de September 1896.
O. v. Andersen

2195/96

Tilbagesendes Hr Ekspeditør af Ordfører om hvem
de har Ansvaret for den tekniske Udførelse af Arbeidet.
Christiania den 10de September 1896.
G Bull



3

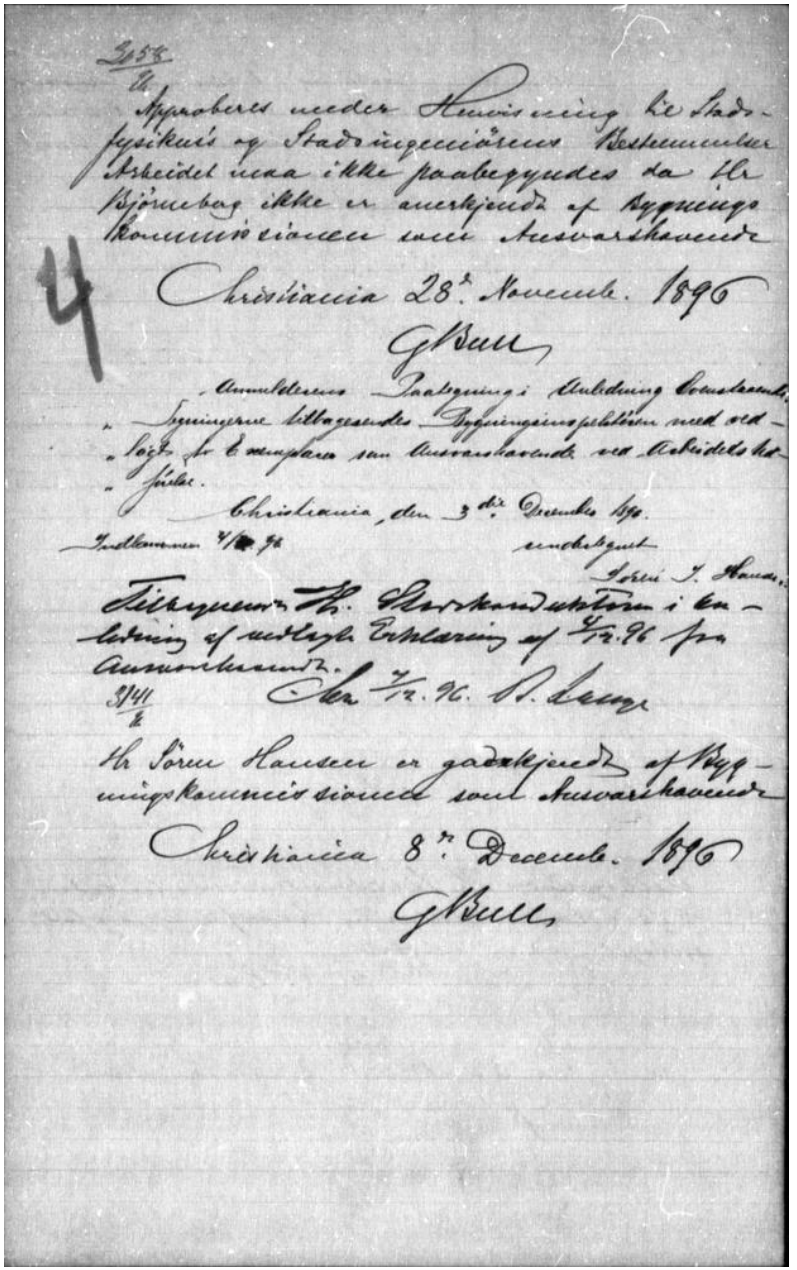
Anmeldelses Paategning i Anledning af Overtagelse
af Ansvaret for tekniske Udførelse hos Hr. Snedkermester L L Johansen
Dronningensgt. 21, Chria. Johansen er Entreprenør for Opførelse
af Skydning Drivhuser paa Grønmo ved Grødløkken.
Christiania den 6te September 1896.
Indkommen 7/9. 96. underskrevet
Udsat.
Tilbagesendes Hr Stadskondukteren med Anvisning til Kommende
Chria 29 Sept 1896
2380/96 J B Langes Fuldmægtig
A. Andersen

Tilbagesendes Hr Johansen med erhvervet
Byggningskommissionens Erklæring
i Henhold til Byggningslovens § 3, hvorefter
han kan antages som Ansvarshavende
Christiania 29de Sept. 1896
G Bull

Anmeldelses Paategning i Anledning Overtagelse
af Ansvaret for tekniske Udførelse af Snedkerarbeide ved Opførelse af Drivhuse
Undertegnede stiller sig som Ansvarshavende for det tekniske
og praktiske Arbeide ved Opførelse af Drivhuse paa Grønmo
Christiania, den 23de November 1896
undertegnet
Aug. Bjørnsen
Tilbagesendes Hr Stadskondukteren i Anledning
af Hr Bjørnsens Erklæring hvorefter approberet
anbefalige paa nærmeste.
Chr. 26/11. 96 J Langes

Intet at bemærke ved de angivne Fjeller til Fort-
nemmelsen Enkeltstykker Balkenmaal mangler i Tabellen
Christiania den 27de November 1896
Thom Brandt

Aug Bjørnsen [illegible]
anbefalet



2458
a

Approberes under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser. Ansøgeren maa ikke paabegynde da Hr Bjørneberg ikke er anerkjendt af Bygningskommissionen som Ansvarshavende

Christiania 28de November 1896

G. Bull

Anmelderens Paatagning i Anledning Constructionen, Tegningerne tilbageseendes. Bygningsinspektionen med Ordre til at compare som Ansvarshavende ved Arbeidets Udførelse.

Christiania, den 3die Decembr 96.

Indkommen 4/12 96 underdanigst Søren J. Hansen

Tilbageseendes Hr. Overretssagfører Thorkildsen i Anledning af nedlagt Erklæring af 4/12.96 fra Ansøgeren.

3/11 Chra 7/12. 96. S. Lassen

Hr Søren Hansen er godkjendt af Bygningskommissionen som Ansvarshavende

Christiania 8te December 1896

G. Bull

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heimdalsgata 2C 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 15, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no