PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HEIMDALSGATA 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

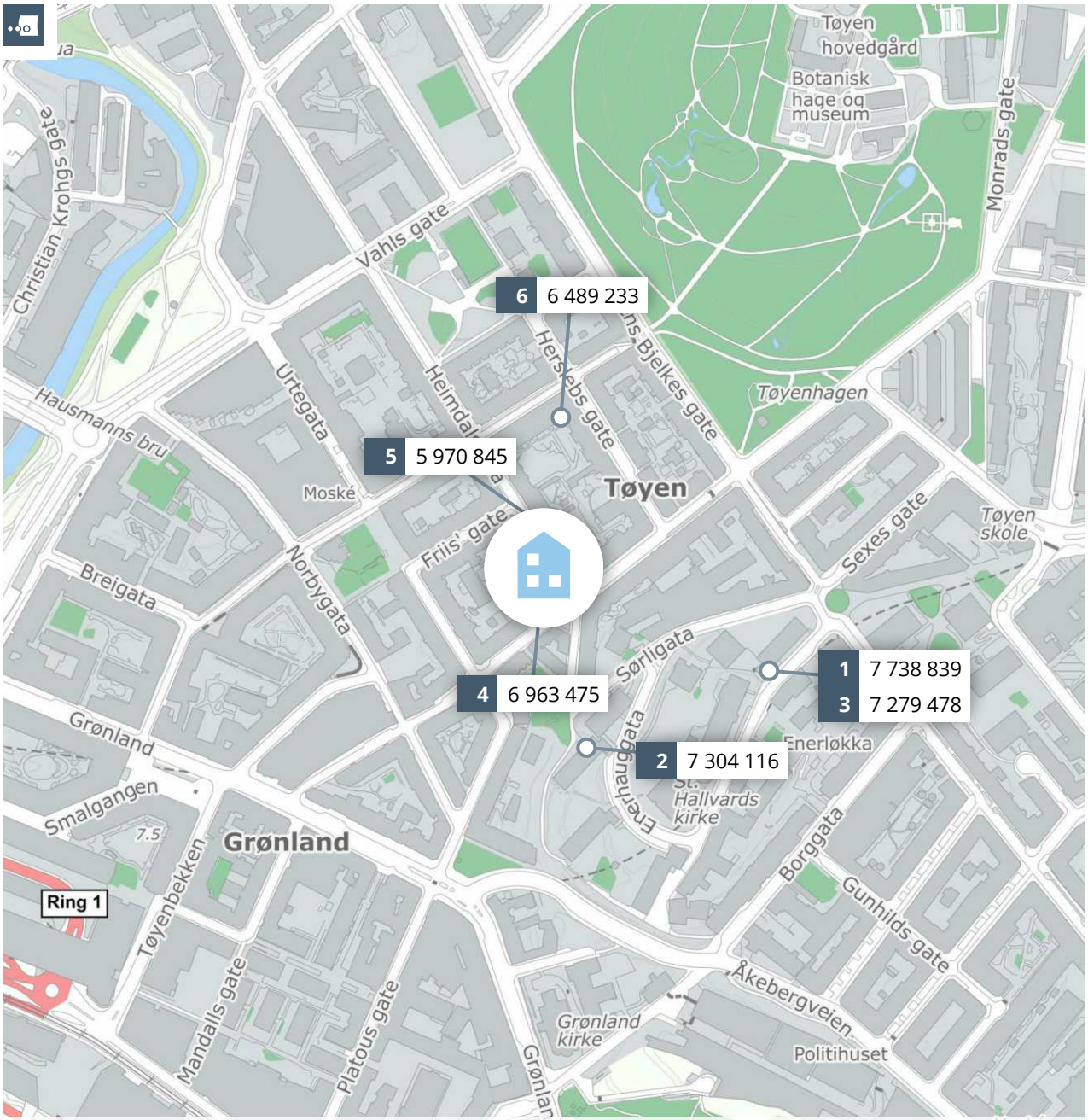
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 230 BNR 126 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 4

Verdivurdert til

5 200 000

225 000	5 425 000	93 534
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smedgata 34				28.10.2025	7 150 000	**7 560 000**	178 839	7 738 839	**106 011**
	73 m²	1964	9. etg	2 sov						
2	Enerhauggata 3				08.10.2025	7 100 000	**7 100 000**	204 116	7 304 116	**86 954**
	84 m²	1963	3. etg	2 sov						
3	Smedgata 34				27.08.2025	7 150 000	**7 100 000**	179 478	7 279 478	**102 528**
	71 m²	1964	6. etg	2 sov						
4	Heimdalsgata 37				24.11.2025	6 790 000	**6 700 000**	263 475	6 963 475	**85 969**
	81 m²	1987	3. etg	2 sov						
5	Heimdalsgata 36				22.09.2025	5 500 000	**5 750 000**	220 845	5 970 845	**108 561**
	55 m²	1988	4. etg	2 sov						
6	Motzfeldts gate 23				31.10.2025	6 700 000	**6 400 000**	89 233	6 489 233	**85 385**
	76 m²	1992	2. etg	2 sov						

Stor og luftig 2-roms leilighet med flott innglasset balkong. Leiligheten har en fin standard, god planløsning og ligger fint til i bygget. Leiligheten har pene og moderne overflater med fine gulv og overflater. Heis i bygget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2022	20.06.2022	21.07.2022	4 600 000	4 700 000	168 426	4 868 426	
02.10.2017	10.10.2017	08.01.2018	3 200 000	3 300 000	123 533	3 423 533	
25.04.2014	28.04.2014	30.06.2014	1 990 000	2 350 000	184 752	2 534 752	
11.11.2006	05.12.2006	04.01.2007	1 550 000	1 700 000	299 852	1 999 852	
10.06.2005	10.06.2005		-	1 700 000	0	1 700 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 016 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

5.7M
5 618 000 Prisantydning i snitt
5 562 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 660 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

96 588 GRØNLAND RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

93 534 Heimdalsgata 37 Totalpris 5 425 000

Heimdalsgata 37
0578 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1987
BRA:	68 m^2
BRA-i:	57 m^2
Rapportdato:	12.2.2026 (Gyldig til 12.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	5	0	2

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Heimdalsgata 37
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39858

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Basert på antatt alder og forventet brukstid for anlegget, samt begrenset inspeksjonsmulighet, gis tilstandsgrad 2.
Vannledninger	Eldre skjulte rørføringer uten inspeksjonsmulighet – fungerende, men med forhøyet risiko.
Våtrom - Overflater	Manglende dokumentasjon på utført rehabilitering og begrensede kontrollmuligheter gir grunnlag for tilstandsgrad 2.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Våtrom uten dokumentasjon på membran og sluk – fremstår funksjonelt, men med usikker oppbygning.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er registrert fuktpåvirkning på deler av innredningen og manglende verifisering av dusjkabinettets funksjon, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felleskonstruksjon
Våtrom	TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.2.2026	**12.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Shiho Asada**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 17.02.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse. Det anbefales å sette seg inn i selgers egenerklæring.

Det anbefales forøvrig at kjøper setter inn i selger egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heimdalsgata 37, 0578 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**126**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**144**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk på 5 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet i teglstein, samt flatt yttertak antatt tekket med papp/membran. Bygningen er antatt fundamentert på faste eller komprimerte masser.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-2025	Eier opplyser følgende: Generelt • Gulvet ble avrettet med sement, og ny parkett samt nye gulvlister ble montert av inOne AS i 2022 (faktura). • Glassdørene til vinterhagen ble demontert og remontert i forbindelse med avretting av gulvet av inOne AS i 2022. • El-kontroll ble utført av T&B Hansen Installasjon AS i 2022 (dokumentasjon). • Vinduerne og vinduskarmene ble skiftet av Takst og vindu specialisten AS fra borettslaget i 2023. • Balansert ventilasjon ble installert av Takst og vindu specialisten AS fra borettslaget i 2023. • Belysning/lamper ble montert av Xpert Installasjon i 2023 og 2025 (dokumentasjon). • Alle veggene ble malt i perioden 2022–2025. • Taket ble malt i 2023. • Innvendige dørene ble skiftet ut med heltre dører, med unntak av boddøren, i 2023. • Entréen ble flislagt i 2022. Kjøkken • Kjøkkenventilatoren ble skiftet ut av Energima Bolig Service AS i 2024 (dokumentasjon). • Fliser på kjøkkenets backsplash/sprutsone ble lagt i 2023. • Ny benkeplate ble montert av Montera AS i 2022. • Vannstopper ble installert av Stor Oslo VVS AS i 2022 (dokumentasjon). • Ny kjøkkenkran ble installert av Stor Oslo VVS AS i 2022. Bad Ventilasjonen ble kontrollert av Energima Bolig Service AS i 2024 i forbindelse med arbeid på kjøkkenventilasjonen (dokumentasjon).	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**68**	**57** Romfordeling: Gang Stue Kjøkken Soverom Bad Bod	**5** Romfordeling: Ekstern bod, størrelse hentet fra tidligere rapport.	**6**	**0**
Totalt m²	**68**	**57**	**5**	**6**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Innglasset balkong oppgradert i 2020 i regi av borettslaget. Rekkverk består av lakkerte stålprofiler med glassfelt. Gulvet er flislagt med grå fliser, og det er installert varmekabler i gulvet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innglassingen beskytter konstruksjonen mot værpåkjenninger og bidrar til redusert slitasje. Rekkverk og glassflater har bruksslitasje uten vesentlige avvik. Flislagt gulv fremstår i god stand. Varmekabler antas å fungere som tiltenkt, men de er ikke funksjonstestet ved befaring.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Innglasset balkong oppgradert i 2020 med rekkverk av lakkerte stålprofiler og glassfelt. Flislagt gulv med varmekabler Balkongen fremstår i god teknisk stand uten registrerte avvik, men varmekabler er ikke funksjonstestet ved befaring.

TG begrunnelse: Balkongen fremstår i god teknisk stand uten registrerte avvik. Varmekabler ikke ble testet ved befaring.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, datomerket 08.07.2023. Balkongdør med 3-lags isolerglass er datomerket 2020. Innerdører består av profilert utførelse, noen med glassfelt, og fremstår som eldre. Ytterdør er isolert type.

Det er observert at enkelte innerdører har noe treg gange. Dette vurderes som et mindre forhold som normalt kan avhjelpes ved justering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

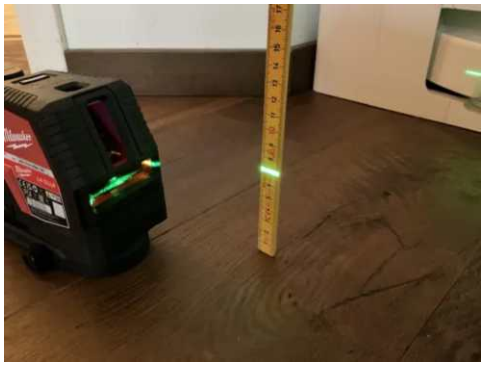
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vinduer og balkongdør har moderne isolerglass og antas å gi god varmeisolering og lydreduksjon. Alder tilsier lang gjenværende levetid. Innerdørene har bruksslitasje, men er funksjonelle. Eldre innerdører vil normalt ha lavere tetthet og lydisolerende egenskaper enn nyere typer. Isolert ytterdør fremstår uten synlige avvik og vurderes å ha tilfredsstillende tetthet.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn







Type	Betongdekke

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i betong og antas oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for direkte kontroll utover visuelle observasjoner fra oppholdsrom.

Det er foretatt kontroll av høydeforskjeller med krysslaser. Det er målt retningsavvik på ca. +/- 5 mm.

Konstruksjonen er for øvrig ikke nærmere kontrollert da den er skjult.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Vurdering

Målte retningsavvik på +/- 5 mm vurderes å være innenfor normalt akseptable toleranser. Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruksjonssvikt.

Små høydeforskjeller antas å være relatert til mindre ujevnheter i betongdekke, eventuelt i underlag eller overflate (parkett/isolasjon). Eier opplyser at det er flyt sparklet før legging av nytt parkettgulv i 2022.

6.4 Kjøkken

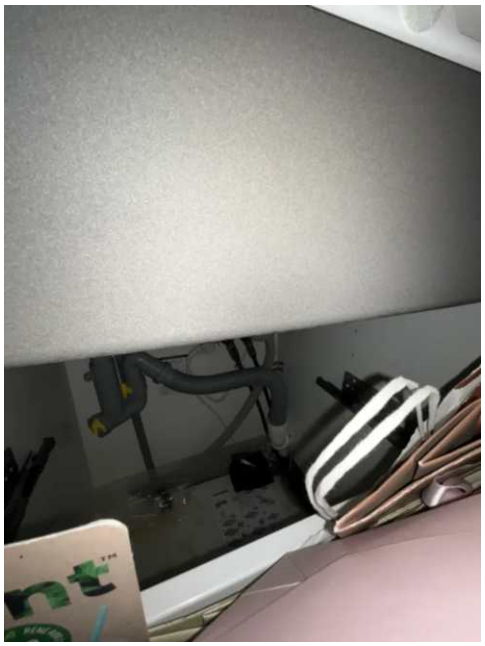


Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei







Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Beskrivelse

Det er montert hvit kjøkkeninnredning med over- og underskap samt integrert belysning under overskap. Benkeplate er skiftet i 2022. Det er integrert platetopp i benkeplate, integrert oppvaskmaskin samt integrert kjøleskap med frysedel.

Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap (lagt i 2023). Kjøkkenventilator er skiftet i 2024 av Energima Bolig Service AS (dokumentasjon foreligger).

Ny kjøkkenkran ble installert i 2022 av Stor Oslo VVS AS. Det er i tillegg montert vannstopper (Waterguard) i 2022 av Stor Oslo VVS AS (dokumentasjon foreligger).

Det er montert komfyrvakt.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand ut fra alder og registrert bruk. Oppgraderinger som ny benkeplate, flisarbeider, ventilator og vannstopper reduserer risiko for vannskader og gir en oppdatert standard på sentrale installasjoner.

Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenventilator er skiftet i 2024 av Energima Bolig Service AS (dokumentasjon foreligger).

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er skiftet i 2024 av Energima Bolig Service AS. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Ventilatoren er tilknyttet eksisterende avtrekksløsning.

Vurdering
Ventilatoren fremstår som relativt ny og i normal funksjon ved befaring. Nyere installasjon med dokumentert utførelse tilsier tilfredsstillende teknisk tilstand. Det ble ikke registrert unormale lyder, vibrasjoner eller synlige skader.
Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter og kontroll av avtrekkskanal i henhold til produsentens anbefalinger. Videre anbefales å oppbevare dokumentasjon på installasjonen.

6.5 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk samsvarer med det godkjente tegningsgrunnlaget i kommunens saksinnsyn. Egen tegning over 3. etasje stemplet mottatt hos kommunen 28.08.1989.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Oppføringen av boligblokken er gitt brukstillatelse, men iht. etterslepsrapport 1995 ble tiltaket henlagt uten ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for tiltaket innglassing av balkonger i borettslaget datert 23.11.2018. Ferdigattest for vindusutskiftning/fasadeendring er gitt 20.10.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Beskrivelse:
Tilkomst til enheten skjer via felles trappeoppgang og heis. Trappene og heisanlegget er en del av borettslagets fellesarealer.

Vurdering:
Felles trappeoppgang og heis inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar. Trappene er ikke inspisert da de tilhører fellesområdet. Det legges til grunn at fellesanlegg vedlikeholdes i henhold til borettslagets rutiner og planlagte vedlikehold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige deler av avløpsanlegget består av plastrør. Avløpsrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Det antas eldre avløpsrør tilknyttet bad.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast. Synlige deler av avløpssystemet er kontrollert i benkeskap på kjøkken og i servantskap på våtrom.

Det er gjennomført funksjonstesting og kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusjbad/wc. Det er registrert tilfredsstillende avrenning uten tegn til tilbakeslag eller lekkasje.

Tilstanden for felles avløpsføringer i bygget er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Vurdering

Plastrør har generelt god motstandsdyktighet mot korrosjon, men har begrenset teknisk levetid. Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er ca. 30–50 år, avhengig av materialvalg, vannkvalitet og vedlikehold.

Sanitærinstallasjoner er blant bygningsdelene som har høyest risiko for vann- og fuktskader. Basert på antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av anlegget kan være oppbrukt.

Det ble ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaring.

Konsekvens

Eldre avløpsinstallasjoner kan være utsatt for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon over tid. Eventuelle skader kan oppstå plutselig og medføre behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Ved fremtidig renovering av kjøkken eller våtrom bør avløpsanlegget vurderes for fornyelse.

Ved utskifting eller større arbeider skal anlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Her er teksten omarbeidet og strukturert til ferdig rapportpunkt, tilpasset din faste mal og språkbruk:

Vann- og avløpsinstallasjoner
Beskrivelse

Skjulte rørføringer er utført i antatt kobber og plasttrukket kobber. Åpne rørføringer på dusjbad/wc er utført i forkrommet utførelse.

Vanntilførselsrør til sanitærutstyr på dusjbad/wc er tilkoblet felles rørføringer i rørkasse. Det er ikke påvist inspeksjonsluker, og det er derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av skjulte rørføringer.

Det er gjennomført funksjonstesting og kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusjbad/wc. Det er registrert generelt godt trykk på vann og tilfredsstillende avrenning i avløp.

Tilstanden for felles rørføringer i bygget er ikke vurdert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vurdering

Sanitærinstallasjoner har generelt begrenset levetid og er blant bygningsdelene som har høyest risiko for vann- og fuktskader. Normal forventet levetid for rørinstallasjoner er ca. 30–50 år, avhengig av rørmateriale, vannkvalitet og vedlikehold.

Basert på tilgjengelige opplysninger og antatt alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Manglende inspeksjonsmulighet gir redusert kontrollgrunnlag.

Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaring.

Konsekvens

Eldre og skjulte røranlegg uten inspeksjonsmulighet innebærer økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Eventuelle skader kan utvikle seg uten synlige varselsymptomer og medføre omfattende utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig overvåking av synlige rørføringer og sanitærutstyr. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av våtrom eller kjøkken bør røranlegget vurderes for fornyelse.

Ved utskifting eller større arbeider skal røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det foreligger dokumentasjon på utført elkontroll gjennomført av T & B Hansen Installasjon AS den 28.10.2022.

Det elektriske anlegget er i tillegg kontrollert ved visuell gjennomgang av tilgjengelige komponenter og stikkontakter under befaring. Kontrollen er basert på observasjoner og enkle funksjonstester.

I henhold til fremlagt dokumentasjon og egne observasjoner ble det registrert ett avvik:
Vaskemaskin var tilkoblet via skjøteledning til stikkontakt.

Vurdering

Bruk av skjøteledning til fast tilkoblet utstyr som vaskemaskin anbefales ikke, da dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann. Slike installasjoner bør være tilkoblet fast stikkontakt beregnet for belastningen.

For øvrig ble det ikke registrert ytterligere avvik i fremlagt kontroll eller ved visuell gjennomgang.

Den bygningssakkyndiges kontroll omfatter kun visuell vurdering av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke foretatt målinger, demontering, kontroll av skjulte installasjoner eller vurdering av kapasitet og dimensjonering. Dette ligger utenfor takstmannens ansvars- og kompetanseområde.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i borettslaget. Det er ikke installert egen bereder i leiligheten.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er montert friskluftsventiler i leiligheten. Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk via ventiler.

Eier opplyser følgende: Ventilasjons ventiler ble installert av Takst og vindu spesialisten AS fra borettslaget i 2023.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjonsløsningen er enkel og basert på naturlig luftutskifting. Dette var vanlig praksis ved oppføringstidspunktet, men avviker fra dagens standard som normalt krever balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Løsningen forutsetter jevnlig lufting og rengjøring av ventiler for å opprettholde tilstrekkelig luftmengde. Ingen tegn til kondens eller dårlig luftutskifting ble observert ved befaring.

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate

Beskrivelse

I henhold til tidligere takstrapport og opplysninger fra dagens eier er våtrommet rehabilitert våren 2012 av Smestad & Vangsøy AS. Utførte arbeider skal ha omfattet membran, gulvvarme, flisarbeider, nytt klosett, steambadekar, opplegg for vaskemaskin samt nye vann- og avløpsrør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Det foreligger ingen opplysninger om sluk er skiftet.

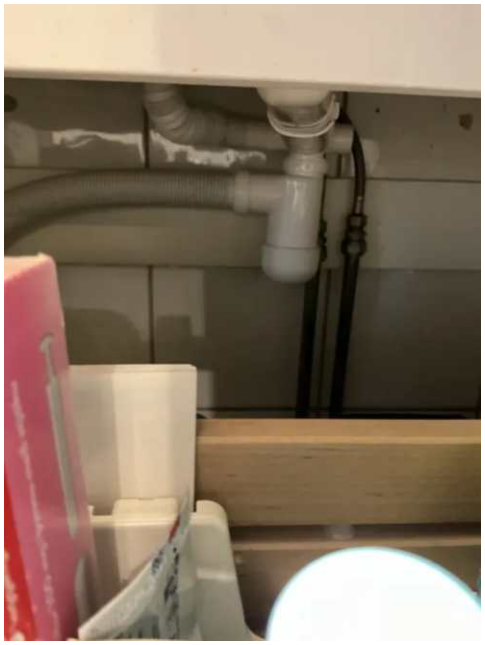
Vegger er flisbelagt. Himling er pusset og malt. Gulv er flisbelagt. Overflater fremstår som funksjonelle.

Gulvkonstruksjon består av støpt dekke med åpent plastsluk med klemring. Det er synlig banemembran i gulv. Fallforhold og høydeforskjell mellom dørterskel og sluk er kontrollert med krysslaser og vater. Målt høydeforskjell er noe under 25 mm. Det benyttes lukket dusjkabinett.

Rommet er utstyrt med servantskap, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne, lukket steambadekar med massasjefunksjon samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon skjer via lufteventiler og mekanisk avtrekk tilknyttet felles ventilasjonssystem i bygget.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator bak dusjkabin og mellom servantskap og dusjkabin uten registrerte utslag. Øvrige målinger var ikke mulig da dusjkabin ikke er flyttet. Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonsmessige forhold.





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vurdering

Overflater, sluk og tettesjikt fremstår ved visuell kontroll som funksjonelle. Fallforhold vurderes som tilstrekkelige for den registrerte bruken med lukket dusjkabin. Det anbefales å opprettholde bruken av dusjkabinett før en eventuell oppgradering av badet.

Manglende dokumentasjon på rehabiliteringen gir redusert sikkerhet for korrekt utførelse etter gjeldende krav. Det foreligger begrensede kontrollmuligheter for skjulte konstruksjoner.

Det er registrert noe fuktmerker/ svellskader på sideplate på servantskap, forenlig med bruksslitasje og fuktpåvirkning.

Det har siden rehabiliteringen vært benyttet lukket dusjkabin, noe som reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet innebærer økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og restlevetid. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Dersom det oppstår lekkasjer eller svikt i membran, kan dette medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabin for å redusere vannpåkjenning. Overflater og innredning bør vedlikeholdes jevnlig.

Ved fremtidig oppgradering eller renovering anbefales full rehabilitering med dokumentert utførelse av fagperson. Eventuelle arbeider bør utføres i henhold til gjeldende krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Våtrommet er rehabilitert i 2012, men det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Det er registrert støpt dekke med åpent plastsluk med klemring og synlig banemembran i gulv. Det foreligger ingen opplysninger om sluk er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen.

Fallforhold og høydeforskjell mot sluk er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende for dagens bruk med lukket dusjkabin. Sluk, membran og tettesjikt fremstår ved visuell kontroll som funksjonelle.

På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet kan oppbygning og utførelse ikke verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til restlevetid og kvalitet på utførelsen.

Forholdet vurderes å innebære økt risiko sammenlignet med dokumenterte løsninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabin for å redusere vannbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør sluk, membran og tettesjikt fornyes og dokumenteres av fagperson.

Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med servantskap med glatt front og fargede stålgrep, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne samt lukket steambadekar med massasjefunksjon, dusjdyser, radio og høyttalerfunksjon. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjkabinett/steambadekar funksjonen er ikke testet under befaring.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med glatt front og fargede stålgrep, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og overlys, vegghengt toalett med innebygget sisterne samt lukket steambadekar med massasjefunksjon, dusjdyser, radio og høyttalerfunksjon.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjkabinett/steambadekar er til stede, men funksjonen er ikke testet under befaring.

Det er ikke synlig lekkasjespalte under vegghengt toalett. Dette var ikke et krav på tidspunktet for montering i 2012 og vurderes derfor ikke som et avvik.

Vurdering

Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved visuell kontroll. Det er registrert stedvis fuktmerker/sprekker i heltre benkeplate samt svellskader på sideplate på servantskap, forenlig med fuktpåvirkning og bruksslitasje.

Det er ikke registrert synlige lekkasjer fra armaturer, tilkoblinger eller sanitærutstyr på befaringsdagen. Funksjon og tetthet på dusjkabinett/steambadekar er ikke verifisert.

Manglende lekkasjespalte under innebygget sisterne vurderes som utført i henhold til datidens praksis.

Konsekvens

Fuktpåvirkning på innredning kan over tid føre til redusert levetid. Manglende verifisering av dusjkabinettets funksjon gir usikkerhet knyttet til drift og tetthet. Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan være vanskelig å oppdage tidlig.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å teste funksjon og tetthet på dusjkabinett/steambadekar regelmessig. Fuktpåvirkede deler av innredningen bør følges opp og eventuelt utbedres ved videre forverring.

Jevnlig kontroll av synlige koblinger og sanitærutstyr anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Beskrivelse

Badet er ventilert via lufteventiler over speilskap og bak dusjkabin, med mekanisk avtrekk tilknyttet felles ventilasjonssystem i bygget.

Ventilasjonsanlegget ble kontrollert av Energima Bolig Service AS i 2024 i forbindelse med arbeid på kjøkkenventilasjonen. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Vurdering

Ventilasjonsløsningen vurderes å være tilpasset rommets funksjon og bidrar til borttransport av fuktig luft. Det ble ikke registrert unormal lukt, kondens eller tegn til utilstrekkelig ventilasjon ved befaring.

Dokumentert kontroll i 2024 gir økt sikkerhet for at anlegget fungerer som forutsatt. Det er ikke foretatt måling av luftmengder under denne befaringen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Det er foretatt overflatesøk med fuktindikator i tilgjengelige områder på badet, herunder bak dusjkabin og mellom servantskap og dusjkabin, uten registrerte utslag. Dette er en overflate kontroll som kan bli forstyrret av varmekabler. Badet har vært skånet for direkte vannpåvirkning på overflater.

Videre fuktkontroll ved hulltaking er ikke gjennomført grunnet bygningsmessige hindringer og konstruksjonstype. Dusjkabin er ikke flyttet under befaring.

Det er registrert fuktmerker og svellskader på deler av innredningen, forenlig med lokal fuktpåvirkning og bruksslitasje.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte fuktskader ikke utelukkes. Det er observert en inspeksjonsluke innvendig i skap på soverom mot bad, det er i tillegg søk etter fukt her, og det er ikke lokalisert fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260059

Selger 1 navn
Shiho Asada

Gateadresse
Heimdalsgata 37

Poststed	Postnr
OSLO	0578

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260059

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Iht. tidligere takstrapport og tidligere eieren er våtrommet renovert våren 2012. Det er ikke fremlagt dokumetasjon på utført arbeide.
Arbeid utført av	Smestad & Vangsøy AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Iht. tidligere takstrapport, membran, gulvvarme og fliser, nytt klosett, steambadekar, opplegg til vaskemaskin, nye vannrør & avløpsrør. Det fremkommer ingen opplysninger om sluket er skiftet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, jeg har sett skjeggkre på badet i fjor. Jeg har brukt insektspray og limfeller siden den gang.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Belysning, en bryter på kjøkkenet og stikkontakter ble installert av Xpert Installasjon i 2023 og 2025. Kjøkkenventilasjonen ble skiftet ut av Energima Bolig Service AS i 2024
Arbeid utført av	Xpert Installasjon / Energima Bolig Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En el-kontroll ble utført av T&B Hansen Installasjon AS i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260059

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglasset balkongen ble installert med varmekable i 2020.
Arbeid utført av	Viking Entreprenær AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260059

Tilleggskommentar

Når det er kaldt, knirker den venstre glassdøren til balkongen når den åpnes.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shiho Asada	1931990d4c8e76f87558a2 77f7147e1c9c2d2db6	17.02.2026 17:22:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260059

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	Vår ref.:	199/144	Fødselsdato eier: 21.05.1990
Heimdalsgata 37	Type:	Borettslag tilknyttet	
0578 OSLO	Eiere:	Shiho Asada	
Organisasjonsnr: 955 112 725	Andelsnr:	144	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 510

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Internett	236
	Fellesutgifter	5 274

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	224 265	Gjeld siste årsoppg.:	224 265
Klient ajourf. lån:	44 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	44 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368603779, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 02.02.2026: 44 000 000

Andel av saldo: 224 265

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 323,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	224 265	Andre inntekter:	1 145
Annen formue:	26 712	Utgifter:	13 182		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	364 800
Andelsnr:	144	Partialobligasjonsnr:	144

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	Vår ref.:	199/144	Fødselsdato eier: 21.05.1990
Heimdalsgata 37	Type:	Borettslag tilknyttet	
0578 OSLO	Eiere:	Shiho Asada	
Organisasjonsnr: 955 112 725			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79352208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.01.1991	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Fellesvaskerier kan benyttes mot betaling.

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Heimdal II

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Tøyen kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II

Tid og sted: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 – Tøyen kirke, Herslebs gate 43.

Saksliste

1. Konstituering
   - 1.1 Valg av møteleder
   - 1.2 Valg av sekretær
   - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
   - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   - 1.5 Godkjenning av innkalling
   - 1.6 Godkjenning av saksliste
2. Godkjenning av årsregnskap 2024
3. Årsmelding 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Forslag
   - 5.1 endring av borettslagets vedtekt § 4-3 – forslagstiller styret
   - 5.2 Endring av vaktmesteravtale – forslagsstiller styret
   - 5.3 Flere saker til generalforsamling – forslagsstiller Synne Kvigstad
6. Valg
   - 6.1 Valg av leder
   - 6.2 Valg av medlemmer til styret
   - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret.
   - 6.4 Valg av representant til GOE
   - 6.5 Valg av valgkomité

En andelseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024/2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår kr 280 314 til styremedlemmene for inneværende styreperiode. Ekstern styreleder har fått utbetalt honorar forskuddsvis, ref generalforsamlingsvedtak i 2023.

Forslag til vedtak: Forslåtte honorar godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4-3 – forslagstiller styret
5.2 Endring av vaktmesteravtale – forslagsstiller styret
5.3 Flere saker til generalforsamling – forslagsstiller Synne Kvigstad

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Carl Fredrik Arntzen

Styremedlem, Ingvild Stølen
Styremedlem, Are Smith-Meyer
Styremedlem, Maria Glenna
Styremedlem, Mia Hornheim Amli
Styremedlem, Sunniva Vergeland

Varamedlem, Anders Hoelstad
Varamedlem, Arnold Jung

6.1 Valg av leder

Valg av styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Øyvind Stabel

6.2 Valg av to styremedlemmer til styret

Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen og Linn Eide

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Anders Hoelstad og Arnold Jung

6.4 Valg av representant til Gamle Oslo Eiersameie (GOE) (2 års verv)

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen

6.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Mari-Ann Pettersen Magga, Luca Dalen Espseth og Robin Joha

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-774 136	3 310 694
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 269 331	-12 364 353
Tilbakeføring av avskrivning	242 415	242 415
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	397 509	8 712 100
Endringer i andre langsiktige poster	-369 153	-674 992
B. Årets endring disponible midler	3 540 102	-4 084 830
C. Disponible midler	2 765 966	-774 136
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 697 446	6 973 663
Kortsiktig gjeld	-931 480	-7 747 799
C. Disponible midler	2 765 966	-774 136

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 067 281	13 899 006	16 139 777	12 196 474
Leie forretningslokaler	1	586 315	450 836	756 000	767 000
Sum leieinntekt		13 653 596	14 349 842	16 895 777	12 963 474
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	187 678	447 905	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	2	398 105	429 252	0	0
Diverse inntekt	3	876 136	48 447	0	0
Sum annen inntekt		1 461 920	925 604	0	0
Sum inntekt		15 115 516	15 275 446	16 895 777	12 963 474
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	102 507	196 307	86 000	104 700
Styrehonorar	4	532 787	583 044	567 500	700 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	242 415	242 415	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		935 014	1 061 450	1 350 000	1 100 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 708 972	1 437 750	1 310 000	1 323 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 617 478	2 255 148	2 614 593	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	48 574	28 202	30 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	66 875	291 827	40 000	0
Reparasjon og vedlikehold	9	1 103 872	17 230 890	1 598 000	1 780 000
Revisjonshonorar		12 769	12 195	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		305 766	290 100	303 552	304 000
Andre honorar	10	182 361	732 593	10 000	100 000
Kontorkostnad		9 284	992	0	0
TV/bredbånd		577 007	549 792	556 000	458 000
Salg og reklamekostnad		0	13 370	0	0
Kontingent og gaver		51 900	51 900	51 000	52 000
Forsikring		867 036	728 966	946 000	1 165 905
Andre kostnader	11	56 535	76 475	85 000	60 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	5 664	2 378	0	0
Sum kostnad		9 426 815	25 785 794	9 559 645	10 159 605
Driftsresultat		5 688 701	-10 510 348	7 336 132	2 803 869
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		180 860	190 487	0	85 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	24 774	24 717	0	0
Rentekostnad		2 389 262	1 868 683	2 254 295	2 437 844
Andel av rentekostnad i sameie	2	235 741	200 526	0	0
Netto finansposter		2 419 370	1 854 006	2 254 295	2 352 844
Årsresultat		3 269 331	-12 364 353	5 081 837	451 025
Overført til/fra annen egenkapital		3 269 331	-12 364 353	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER		3 269 331	-12 364 353	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	14 252 000	14 252 000
Bygninger	5	146 634 803	146 634 803
Næringseiendom	5	200 000	200 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		6 964 864	6 783 389
Andre driftsmidler	5	2 141 331	2 383 746
Sum anleggsmidler		170 192 999	170 253 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		766 501	156 964
Kundefordringer		157 963	123 338
Andre kortsiktige fordringer		22 190	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 594	45 816
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		11 388	2 142
Innestående bank		2 688 810	6 645 402
Sum omløpsmidler		3 697 446	6 973 663
SUM EIENDELER		173 890 444	177 227 601

Balanse 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 827 465	53 558 134
Sum opptjent egenkapital		56 827 465	53 558 134
Sum egenkapital	12	56 844 665	53 575 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	44 000 000	43 602 491
Borettsinnskudd		72 114 300	72 114 300
IN nedbetalt fellesgjeld	13	0	187 678
Sum langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		275 154	404 314
Leverandørgjeld		398 648	7 154 503
Skyldig off. myndigheter		19 806	18 783
Påløpne renter		13 320	41 912
Annen kortsiktig gjeld		224 551	128 287
Sum kortsiktig gjeld		931 480	7 747 799
Sum gjeld		117 045 780	123 652 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 890 444	177 227 601
Pantstillelser	14	116 114 300	115 904 469

Sted:_____ Dato:_____

Carl Fredrik Frog Arntzen Styreleder	Mia Holhjem Almli Styremedlem	Sunniva Wergeland Styremedlem
Ingvild Stølen Styremedlem	Maria Glenna Styremedlem	Are Smith-Meyer Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 634 101	9 792 738
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	96 084	78 100
3618 Leietillegg strøm	38 905	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	577 476	574 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	34 028	111 520
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 686 687	3 341 968
3605 Leie forretningslokaler	586 315	450 836
Sum	13 653 596	14 349 842

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	398 105	429 252
6394 Netto underskudd driftssameie	5 664	2 378
8056 Andre finansinntekter i sameie	24 774	24 717
8175 Andel finanskostnader i sameie	235 741	200 526
Sum	181 475	251 064

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	876 136	48 447
Sum	876 136	48 447

Konto 3990 gjelder utfakturering av vinduer.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	24 000	99 998
5400 Arbeidsgiveravgift	78 507	96 309
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	532 787	583 044
Sum	635 294	779 351

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

	Sykkelhus Carousel	Rullestolrampe	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 581	58 750	3 636 222
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 581	58 750	3 636 222
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	196 581	0	1 494 891
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	58 750	2 141 331
Årets avskrivninger :	0	0	242 415
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018
Antatt levetid i år :	5		15

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr.79352208

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	205 250	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	825 158	763 100
6340 Heisalarm	0	6 050
6341 Brannalarm	0	2 196
6360 Annet renhold	118 713	42 069
6361 Fast renhold	415 901	396 009
6362 Skadedyrutryddelse	0	5 438
6364 Matteleie	80 020	75 692
6390 Andre driftskostnader	0	1 667
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 250	4 403
6392 Containerleie/tømming	37 836	117 766
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 845	23 361
Sum	1 708 972	1 437 750

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	48 574	28 202
Sum	48 574	28 202

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	5 524	35 202
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 215	6 450
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 750	245 483
6552 Driftsmateriell	8 224	4 692
6581 Programvare	21 162	0
Sum	66 875	291 827

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	201 851	12 214 926
6602 Vedlikehold VVS	-491 779	762 208
6603 Vedlikehold elektro	292 419	98 336
6611 Vedlikehold heiser	196 380	155 276
6616 Vedlikehold vaskeri	13 169	6 116
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	275 645	128 045
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	261 449	371 660
6630 Egenandel forsikring	0	28 000
6641 Malerarbeider	10 911	1 599
6643 Glassarbeid/Vindu	9 150	5 567 143
6644 Fasade/balkonger	0	9 252
6646 Mur, betong og grunnarbeid	9 406	8 844
6648 Vedlikehold dører og porter	322 264	-2 130 580
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 008	0
6691 Vedlikehold hybel	0	10 066
Sum	1 103 872	17 230 890

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.
Konto 6202 gjelder et forsikringsoppgjør utbetalt i 2024.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 622	65 243
6716 Honorarkostnader øvrige	0	9 063
6720 Juridisk honorar	12 285	81 811
6730 Teknisk honorar	135 454	559 309
6732 Honorar internt Usbl	0	17 167
Sum	182 361	732 593

Konto 6714 gjelder avtale IN ordning, lønn rådgivning låneopptak og omkostninger viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder advokatkostnader ved tvist utbygger.
Konto 6730 gjelder rådgiving/konsulent vedrørende vinduer/ventilasjon og balkongprosjekt, søknad Oslo kommune samt plantegninger.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 480	3 638
7719 Møter, div. styret	3 658	3 100
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	60 523
7770 Betalingskostnader	3 170	2 193
7772 Omkostninger inkasso	3 780	0
7773 Omkostninger innkreving	4 118	2 638
7790 Andre kostnader	38 944	5 700
7795 Husleietap	385	-1 317
Sum	56 535	76 475

Konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo Kommune og Finn annonser.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	17 200	0	17 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	53 558 134	3 269 331	56 827 465
Sum opptjent egenkapital	53 558 134	3 269 331	56 827 465
Sum egenkapital	53 575 334	3 269 331	56 844 665

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:					Refinansiering 3lån
Lånenummer:	16365805826	16365805834	114967268	16365805818	16368603779
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2005	2022	2024
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	4.658 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	19.06.2024	19.06.2024	30.06.2024	19.06.2024	30.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	13 422 901	11 300 000	57 134 879	4 500 000	44 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 968 060	11 300 000	1 705 242	17 629 189	0
Avdrag i perioden:	12 968 060	11 300 000	1 705 242	17 629 189	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	44 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	44 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	41 729 953
Andelssaldo 01.01:	0	0	187 678	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	187 678	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	0	0	0	0	44 000 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368603779	1	737 657	737 657
	1	516 324	516 324
	1	499 345	499 345
	1	428 621	428 621
	1	328 825	328 825
	1	323 695	323 695
	1	322 229	322 229
	1	318 564	318 564
	1	313 434	313 434
	6	309 892	1 859 352
	5	306 350	1 531 750
	1	304 884	304 884
	3	302 319	906 957
	1	297 921	297 921
	1	296 333	296 333
	1	293 035	293 035
	3	291 081	873 243
	8	290 348	2 322 784
	1	289 371	289 371
	1	286 806	286 806
	2	285 951	571 902
	4	284 241	1 136 964

Langsiktig gjeld

1	283 630	283 630
1	280 698	280 698
1	279 232	279 232
1	278 988	278 988
2	277 400	554 800
1	275 690	275 690
2	270 560	541 120
1	268 850	268 850
1	265 307	265 307
4	263 475	1 053 900
1	260 055	260 055
1	258 345	258 345
10	256 757	2 567 570
5	255 291	1 276 455
1	254 070	254 070
2	253 459	506 918
1	252 482	252 482
1	251 627	251 627
6	247 352	1 484 112
8	246 497	1 971 976
3	244 664	733 992
2	234 282	468 564
1	232 694	232 694
1	230 984	230 984
1	229 396	229 396
8	228 419	1 827 352
3	227 563	682 689
3	226 098	678 294
12	224 265	2 691 180
6	222 433	1 334 598
6	220 845	1 325 070
1	218 524	218 524
4	216 570	866 280
1	215 471	215 471
1	211 440	211 440
1	207 165	207 165
3	204 355	613 065
3	203 622	610 866
4	187 132	748 528
1	181 269	181 269
1	176 750	176 750
3	168 566	505 698
3	163 313	489 939
1	158 061	158 061
1	157 328	157 328
1	144 136	144 136
1	134 852	134 852

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368603779 har første avdrag 30.03.2027 med kr 175 190	1	737 657	979

Langsiktig gjeld

1	516 324	685
1	499 345	663
1	428 621	569
1	328 825	436
1	323 695	430
1	322 229	428
1	318 564	423
1	313 434	416
6	309 892	411
5	306 350	407
1	304 884	405
3	302 319	401
1	297 921	395
1	296 333	393
1	293 035	389
3	291 081	386
8	290 348	385
1	289 371	384
1	286 806	381
2	285 951	380
4	284 241	377
1	283 630	376
1	280 698	373
1	279 232	371
1	278 988	370
2	277 400	368
1	275 690	366
2	270 560	359
1	268 850	357
1	265 307	352
4	263 475	350
1	260 055	345
1	258 345	343
10	256 757	341
5	255 291	339
1	254 070	337
2	253 459	336
1	252 482	335
1	251 627	334
6	247 352	328
8	246 497	327
3	244 664	325
2	234 282	311
1	232 694	309
1	230 984	307
1	229 396	304
8	228 419	303
3	227 563	302
3	226 098	300
12	224 265	298
6	222 433	295

Langsiktig gjeld

6	220 845	293
1	218 524	290
4	216 570	287
1	215 471	286
1	211 440	281
1	207 165	275
3	204 355	271
3	203 622	270
4	187 132	248
1	181 269	241
1	176 750	235
3	168 566	224
3	163 313	217
1	158 061	210
1	157 328	209
1	144 136	191
1	134 852	179

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	44 000 000
Innskuddskapital	72 114 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	116 114 300
Bokført verdi av pantsatt eiendom	161 086 804

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Heimdal II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Heimdal II

Styreleder	Carl Fredrik Frog Arntzen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Maria Glenna (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sunniva Wergeland (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Mia Holhjem Almli (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Are Smith-Meyer (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Heimdal II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Heimdal II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 1HZC1-NZMNK-B37XG-AQLW9-I9191-LCKKG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1HZC1-NZMNK-B37XG-AQLW9-I9191-LCKKG

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1HZC1-NZMNK-B37XG-AQLW9-I9191-LCKKG

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Styrets arbeid 2024/25

Lysprosjektet

Lampene i fellesarealene har gått mot slutten av sin levetid og begynte å gå i stykker, samtidig som de lysrørene som brukes i lampene har gått ut av produksjon og ikke lengre er å få tak i. Det ble derfor besluttet å gjøre et større prosjekt for å bytte mot energieffektive LED-lamper med sensor. Dette gir besparelser både på vaktmesters tid til å bytte pærer, og på redusert strømforbruk.

Det ble gjennomført en anbudsprosess der leverandøren Viking LED hadde det beste tilbudet og ble valgt som leverandør. Deretter gjennomførte vi bytte av lampene i ett bygg: Heimdalsgata 36. I etterkant gikk vi gjennom våre erfaringer med leverandørens gjennomføring, og vi sendte ut et spørreskjema til alle andelseiere i Heimdalsgata 36 for å ha best mulig informasjon før vi besluttet å gå videre med Viking LED for å bytte lamper i de resterende bygg i mars 2025. De som fylte ut spørreskjema var stort sett fornøyd med oppgraderingen. Prosjektet ble gjennomført til avtalt tid og kostnad.

Styret har mottatt enkelte tilbakemeldinger på at noen syns det er sterkt lys i gangene etter byttet. Dette er diskutert med leverandør som har forklart at dette er vanlig når gamle, svake lamper byttes ut, men at lysstyrken hos oss ikke er unormal på noe vis.

Utleie

Alle de tre næringsseksjonene i borettslaget har fått nye leietagere i styreperioden. Utleiegruppen har jobbet med å få inn pålitelige og langvarige leietagere i tråd med styret instruks for utleie. I det tidligere gallerilokalet flyttet rørleggerbedriften Vannkilden inn på høsten 2024, og i det gamle barnehagelokalet har kunstnerkollektivet Barnehaven tatt over. Leietagerne har funnet seg godt til rette og bidrar positivt til borettslaget både med husleie og at de godt ivaretar lokalene.

Det var ikke så hyggelig å få oppsigelse fra Golden Chimp da den kom, men vi har vært veldig heldige og fått inn Flavour som åpner i april. De tok over lokalene i januar og har gjort store investeringer i lokalene i perioden frem mot åpning. Blant annet har de sørget for å fjerne bæreveggen som delte lokalet i to, noe som gir en stor og varig forbedring av restaurantlokalene. Vi gleder oss til å spise mye deilig mat her, og håper alle naboer vil støtte opp om restauranten.

Oppfølging av vaktmester

I styreperioden har vi igangsatt et arbeid for å nærmere følge opp og prioritere arbeidet til vaktmestertjenesten. Det er blitt avholdt periodiske møter og styret har utarbeidet en instruks på hvilke områder som er prioritert og med hvilken frekvens ulike oppgaver skal gjøres.

Oppgaver som berører sikkerhet og helse, som brannvern, fjerning av istapper og den typen ting har høyest prioritet. Deretter prioriteres oppgaver der borettslaget risikerer økonomiske sanksjoner dersom det ikke blir gjort. Dette gjelder sortering av søppel i søppelrommene, plukking og rydding av søppel på fortauet utenfor og tilgjengelighet for renovasjonsetaten. Deretter prioriteres forefallende vedlikehold av bygningsmassen og til slutt hagearbeid.

Vi har vaktmester fire timer per dag, og det kan hende at en del av de lavest prioriterte oppgavene i perioder må vente. Det vil ikke være sånn at alt i borettslaget er i tipp topp stand, tagging fjernes umiddelbart og gresset er nyklippet til enhver tid. Det lar seg ganske enkelt ikke gjøre på den tiden vi har til rådighet med vaktmester. Styret har så langt valgt å holde vaktmestertjenesten på dette nivået, for å skåne andelseierne for økte kostnader.

Styret

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt totalt 11 ordinære styremøter og ett ekstraordinært styremøte. Det har som tidligere utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, kommunikasjonsplattformen Slack og SMS. Alle styremøter er gjennomført digitalt, noe som gjør at det er god møtedeltakelse i møtene.

Styret har etablert ulike undergrupper som blant annet er rettet mot utleie og vedlikehold. Disse gruppene har egne regelmessige møter utover styremøtene.

Det har i perioden også blitt behandlet saker hvor noen av styrets medlemmer har vært inhabile. I disse sakene har styremedlemmene ikke vært tilstede under behandlingen, slik at behandlingen av sakene har vært i tråd med styrets retningslinjer for styrearbeid.

Styret har siden fjorårets generalforsamling bestått av:

- Styreleder Carl Fredrik Arntzen ekstern, (2023 – 2025)
- Styremedlem Ingvild Stølen, Herslebs gate 37 (2023 – 2025)
- Styremedlem Are Smith-Meyer Herslebs gate 37 (2024 – 2026)
- Styremedlem Maria Glenna, Heimdalsgata 35 (2024 – 2026)
- Styremedlem Mia Almli, Heimdalsgata 30 (2024 – 2026)
- Styremedlem Sunniva Wergeland, Urtegata 46, (2024 – 2025)
- Varamedlem Anders Hoelstad, Heimdalsgata 37, (2024 – 2025)
- Varamedlem Arnold Jung, Heimdalsgata 35 (2024 – 2025)

Henvendelser til styret

Det siste året har styret mottatt 1211 henvendelser i vårt saksbehandlingssystem. De aller fleste sakene kan lukkes etter 1-2 svar fra oss, mens vi har noen saker som pågår over lengre tid og kan ha flere titalls svar fram og tilbake.

Selv om de fleste sakene løses raskt og enkelt medfører det store antallet henvendelser at styret har en ganske stor arbeidsmengde. Henvendelsene kommer i hovedsak fra andelseiere, men også fra meglere, myndigheter og i forbindelse med utleie av lokaler.
27 henvendelser har i tillegg kommet inn direkte til vaktmester i systemet – dette etter at vaktmestertjenesten ble inkludert i samme system i februar i år. Vi håper dette vil øke i tiden fremover slik at vaktmester får mindre henvendelser på sms og telefon. Dette vil gjøre det lettere for styret å få innsikt i vaktmesters arbeid og å hjelpe til med prioritering.

Kommunikasjon

Styret jobber kontinuerlig med forbedring av internkommunikasjon. Vaktmester har fått tilgang til Freshdesk noe vi ser har en verdi for samarbeidet. Nyhetsbrev sendes ut flere ganger per år og det postes mye informasjon på borettslagets nettside og Facebookgruppe.

Det har også vært avholdt møter med Oslo kommune hvor vi blant annet har fått til et samarbeid for lettere å nå ut til beboere i kommunale enheter med informasjon.

Beboerinitiativ til maling

Etter fjorårets dugnad fikk vi forespørsel fra en andelseier som ønsket å ta i et tak med å male i oppgangen i Herslebs gate 37. Andelseier satte opp et budsjett for materialer og maling, og fikk raskt ja fra styret til å sette i gang med arbeidet. Resultatet ble at deler av oppgangen ble pent malt opp av en liten gjeng engasjerte beboere.

Styret ønsker å berømme slik innsats og minne om at vi alle har mulighet til å ta initiativ og gjennomføre småprosjekter for et bedre bomiljø.

Evaluering av renholdstjenesten

Styret har hentet inn tilbud på renholdstjenester og sammenlignet med det vi har i dag. Etter en helhetlig vurdering av pris og kvalitet ble det besluttet at vi fortsetter med dagens leverandør av renholdstjenester.

Økonomi

Styret gjorde i 2024 grep for å styrke borettslagets økonomi og likviditet. Borettslagenes tre lån i DNB ble slått sammen til et langsiktig avdragsfritt lån.
Lånet ble utvidet med kr 2 400 000 slik at lånet er på totalt kr 44 000 000. Felleskostnadene ble også økt med 10 % fra 1. august. Første termin hvor borettslaget betaler avdrag er 30. mars 2027.

Borettslagets IN-lån (IN = Individuell nedbetaling) i Husbanken ble ferdig nedbetalt i fjor, noe som medfører at det ikke lengre kreves inn *kapitalkostnader* av de som ikke tidligere har innfridd sin del av dette lånet.

Det ble også avholdt et informasjonsmøte den 27. juni angående blant annet økning i felleskostnader.

Årsregnskap 2024

Resultatet for 2024 var på kr 3 269 331 mens borettslagets disponible midler var kr 2 765 966. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

1. Inntekter. Det er de månedlige innbetalinger av felleskostnader fra borettslagets andelseiere som er største delen av borettslagets inntekter. I fjor utgjorde de kr 13 067 281. Borettslagets øvrige inntekter utgjorde kr 2 048 235 (se for øvrig note 1 i resultatregnskapet).

2. Kostnader. Samlede driftskostnader for borettslaget utgjorde i fjor kr 9 426 815. Den største kostnaden borettslaget hadde var kommunale avgifter til Oslo kommune som utgjorde nesten 28 % av disse. Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse var på kr 1 103 872 (se for øvrig note 9 i borettslagets regnskap for spesifikasjon av disse). Det ble betalt kr 2 389 262 i renter på borettslagenes lån ihht Husbanken og DNB.

3. Energi. Borettslagets samlede energikostnader for 2024 ble totalt kr 935 014. Det er en reduksjon fra 2023 på nesten 13,5 %.

4. Lønnskostnad. Det er ingen ansatte i borettslaget, men det påløper 14,1 % arbeidsgiveravgift av alle vedtatte honorarer for 2024 herunder styrehonorar og honorar til valgkomité. I note 4 fremkommer det en oversikt over disse honorarene

5. Styrehonorar. Det ble utbetalt i 2024 kr 532 787 i ordinært styrehonorar til styrets medlemmer, inklusive ekstern styreleder.

6. Kostnader eiendom/lokaler. Den posten består hovedsakelig av to store kostnader, vaktmestertjenester fra Vaktmester Andersen og renhold av borettslagets fellesarealer. Se for øvrig note 6 i regnskapet

7. Fordeling av ordinært styrehonorar. Det ble i generalforsamling 2019 vedtatt at det skal utarbeides en anonymisert oversikt over antall arbeidstimer som er registrert for hvert enkelt styremedlem.

Styret har foreslått en sum med basis i fordelingen som i tabellen under. I denne fordelingen er ikke styreleders honorar inkludert da den er regulert av et eget generalforsamlingsvedtak gjort i 2023. Modellen tar utgangspunkt at styremedlemmer får honorert kr 568 pr deltakende møte, samt en godtgjørelse på kr 427 pr time (dette inkluderer indeksregulering vedtatt i generalforsamling i 2019, gjeldende fra 2020) for utførende arbeid som følger av styrevervet.

Rolle	Ant. møter	Ant. timer	Hon. møte	Hon timer	Totalt
Styremedlem 1	12	187,0	6 816,00	79 849,00	86 665,00
Styremedlem 2	7	161,0	3 976,00	68 747,00	72 723,00
Styremedlem 3	12	100,5	6 816,00	42 913,50	49 729,50
Styremedlem 4	8	68,0	4 544,00	29 036,00	33 580,00
Styremedlem 5	11	17,0	6 248,00	7 259,00	13 507,00
Varamedlem 1	8	23,5	4 544,00	10 034,50	14 578,50
Varamedlem2	4	17,0	2 272,00	7 259,00	9 531,00
Sum honorar styremedlemmer					**280 314,00**

Oversikt over tidligere utført vedlikehold

Årstall	Utført arbeid/vedlikehold
2022/23	Vindusrehabilitering i borettslaget
2021/22	Etablering av nød- og ledelys Påbegynt arbeid for bytte av felles låssystem i borettslaget
2020	Rehabilitering av balkonger. Vedlikehold av utvendig inngangsparti Heimdalsgata 36 Nye dører til søppel- og sykkelrom i Heimdalsgata 30 og Herslebs gate 37.
2019	Reparasjon av toppbalkonger
2017	Påbegynt oppussing av fellesrom i Herslebs gate 37 (Midler fra USBL). Reparasjon tak og utskifting av takvinduer Herslebs gate 37

	Snurre-sykkelbod for Heimdalsgata 37 bygget i bakgården Reparert betongskader i svalgangen i Heimdalsgata 36 Reparert taklekkasje Heimdalsgata 35 Påbegynt utskifting av balkonger Diverse arbeider med gjestehybelen Påbegynt arbeid med varmepumper
2016	Drenert rundt to vegger som grenser ned mot vaskeriet i Urtegata 46. Pusset opp badstuer i Heimdalsgata 30 og Tøyengata 32 Reparert og utsmykket gavlvegg i Heimdalsgata 36. Skiftet ut to takvinduer i leilighet 101 i Heimdalsgata 36. Fire åpne terrasser i Heimdalsgata 36 ble reparert. Membran ble skiftet ut. Alle fikk en ny enkel platting. Skilleveggene ble reparert etter angrep av råte. Innføring av nytt låssystem i Tøyengata 32 Pusset opp berederrom i Heimdalsgata 35-37 Nytt gjerde langs nedkjørselen til jernporten i Heimdalsgata 36 Nytt gjerde mellom Heimdalsgata 42 og Tøyengata 32 Oppussing gjerde rundt barnehagen Ny dør til søppelrom i Heimdalsgata 37 Tilbakeføring av plattinger etter gravearbeidet i bakgården til Heimdalsgata 36 Uteområdet i Urtegata ferdigstilt i mai 2017. Halvparten betalt av prosjektmidler fra Tøyen/Grønland-løftet.
2015	Drenert i Herslebs gate 37 i bakgården fra inngangspartiet og frem til Tøyenkirken. Tatt bort all gammel masse i oppkjørselen til Heimdalsgata 36 fra fortauet og opp til kummen. Det ble lagt ut 5 cm styropor (isolasjon), armering og så påstøp 5 cm med fall mot midten av veien. Det ble det primet og lagt to lag kjæremembran på hele dekket og deretter asfaltering 2,5 cm støpasfalt. Det er lagt hulkil langs hele oppkjørselen og blikkbeslag på samme måte som på øvre plan. Asfalt og gammel masse ble fjernet i bakgården i Heimdalsgata 36 fra trappa og frem til inngangspartiet og bortover langs bodene. Betongskader ble reparert og betongdekket ble primet og det ble lagt dobbel kjæremembran på hele området. Det ble lagt 2,5 cm med tett støpasfalt over hele området. I støpasfalten ble det festet 10 stk. stålfundamenter for feste av gjerde. Deretter ble det lagt en hulkil langs alle murene. Denne og synlig del av membran er tilslutt skåret til, det ble skåret til spor i vegg og beslag ble montert. Fra bod-området til Heimdalsgata 36 og ned langs veggen inn mot hagen ble det etablert en toppdrenering ca. 60 cm ned. Denne toppdrenering ble tilkoplet overvannskum på hjørne av garasjeanlegg.

	Utført diverse forbedringer i bakgården til Herslebs gate i forbindelse med gravearbeidet. Pusset opp badstuen i Heimdalsgata 36, samt gang inn til badstuen. Pusset opp den gamle sykkelboden i Heimdalsgata 37 og omgjort det til søppelrom med vannuttak. Klargjort rom for ølbrygging i Heimdalsgata 36. Klargjort musikkrom i Tøyengata 32.
2014	Bygget tak over inngangspartiet fra bakgården i Heimdalsgata 36 Bygget ny bod i barnehagen i Tøyengata 32 (kommunen tok regningen)
2013	Malt fasader og vinduer i Urtegata 46 og Tøyengata 32. Utskifting av skadede takrenner i Urtegata 46, Tøyengata 32 og Herslebs gate 37. Malt liten bod ute i Urtegata 46. Reparasjon av lang åpen terrasse i øverste etasje i Heimdalsgata. 36. Byttet membran/isolasjon og lagt nytt gulv. Pusset opp vaskeriene i Herslebs gate 37 og Urtegata 46. Bygget opp eget lager i Heimdalsgata 30 for materialer og utstyr for vedlikehold.
2012	Drenering i Tøyengata utenfor Heimdalsgata 37 Malt fasader og vinduer Herslebs gate 37
2011	Maling av trapperom i Heimdalsgata 37 og Herslebs gate 37 Opprustning av bakgården i Heimdalsgata 30
2010	Rensing av alle ventilasjonskanaler vinduer og yttervegger i Heimdalsgata 30, 35 og 37 Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtte i Heimdalsgata 37 Utbedring av betongskader i Heimdalsgata 35 og 37 Utskifting og reparasjon av takrenner i Heimdalsgata 30, 35 og 37 Oppussing av lokale og etablering av gjestehybel i Heimdalsgata 37
2009	Bytting av brannfarlige bøttelamper i alle trapperom Sykkelstativer montert i alle sykkelboder Vasking av alle gatefasader Innkjøp av benker til takterrasser, Tøyengata 32 og plantekasser utenfor Heimdalsgata 37 Analyse av betongskader

	Bytting av brannfarlige bøttelamper i alle trapperom Sykkelstativer montert i alle sykkelboder Vasking av alle gatefasader Innkjøp av benker til takterrasser, Tøyengata 32 og plantekasser utenfor Heimdalsgata 37 Analyse av betongskader
2008	Totalrenovering av felleslokale i Heimdalsgata 30.
2007	Skifte av postkasser, oppslagstavler og søppelbøtter, Urtegata 46 og Heimdalsgata 30 Maling av vegger og vinduer, både ut mot gata og inn mot bakgården, Heimdalsgata 36 Reparasjon av betongskader i svalganger, trapp og murer, Heimdalsgata 36 Oppussing av inngangspartier, Heimdalsgata 36 Utbedring av råteskader samt maling av uteboder, Heimdalsgata 36 Nytt callinganlegg med video i alle gårder, samt automatiske døråpnere til alle Inngangsdører
2006	Oppussing av ytre inngangspartier, alle blokkene Bytting av alle utelamper samt oppsett av noen nye Malerarbeid, inngangsparti og kjeller i Tøyengata 32 (fullført i 2007) Malerarbeid, inngangsparti og kjeller i Heimdalsgata 30 (fullført i 2007) Maling av søppelrom Heimdalsgata 37
2005	Malerarbeid, inngangsparti i Urtegata 46 Bytting av alle lamper i inngangspartiet i Urtegata 46 Malerarbeid, inngangsparti i Heimdalsgata 35 Bytting av alle lamper i inngangspartiet i Heimdalsgata 35 Hellelegging/oppgradering i bakgården Urtegata/Heimdalsgata

Generelle opplysningene om Borettslaget Heimdal II

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

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

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring
Borettslaget Heimdal II er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79352208. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Nedre Tøyen Garasjesameie og Gamle Oslo Eiersameie
Borettslaget er medeier i Nedre Tøyen Garasjesameie og Gamle Oslo Eiersameie. Til orientering så følger regnskapet for Nedre Tøyen Garasjelag for 2024 vedlagt.

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4-3

Styret fremmer forslag til endring av borettslagets vedtekt § 4-3.

Vedtektsendringen skal sikre at styret kan gripe inn mot utbygginger som vil ha negative effekter på felles infrastruktur.

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

Ny vedtekt:
4-3 (1) Tidligere 4-3.
4-3 (2) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

Endringer av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: 4-3 (2). Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

5.2 Endring av vaktmesteravtale

Styret fremmer forslag til utvidelse av dagens vaktmesteravtale.

Med bakgrunn i flere henvendelser fra beboere om utførelse av dagens leveranse av vaktmestertjenester ser styret at det kan være klokt å utvide denne med inntil 5 timer pr uke fra dagens 20 timer per uke.

Forslag til vedtak:
Styret gis anledning til å utvide dagens vaktmesteravtale fra dagens 20 timer per uke til inntil 25 timer per uke.

5.3 Flere saker til generalforsamling

Forslagsstiller Synne Kathrine Kvigstad Heimdalsgata 36

Saker til generalforsamling:

1. Det foreligger lite informasjon tilgjengelig for beboerne om dagens vaktmesteravtale. Det samme gjelder hvilke arbeidsinstrukser styret har gitt til vaktmester og hvordan vaktmesteravtalen følges opp. Mange beboere er opptatte av forholdene rundt dette. Samtidig ser man et krevende vedlikeholds etterslep i borettslaget. Økonomi og oppfølging er også relevant i denne sammenheng. Andelseierne bør i større grad få mulighet til å danne seg et kvalifisert grunnlag på om man får det man betaler for oppimot dagens vaktmesteravtale. Slik det er idag holder ikke dette, ting forfaller både inne og ute.

- Forslag til vedtak:

Hvis andelseier ber om det skal styret gi innsyn i vaktmesteravtalen samt hvilke arbeidsinstrukser styret har gitt vaktmester.

Og evt finne nytt byrå som kan gjøre en bedre jobb.

2. Ubrukt rom i Heimdalsgata 36, dette rommet fikk jeg beskjed om høsten 2023 (da vi rengjorde den) at det skulle gjøres om til boder. Da fler av oss i 36 kunne tenke seg å evt lage et lite treningsrom. i nå 1,5 år er det stått ubrukt.

- Forslag til vedtak:

At vi tar i bruk det inntil det evt blir bygd boder der. Og da at man kommer til en enighet hva vi kan bruke det til i mellomtiden.

3. Badstu i Heimdalsgata 36 som blir brukt som oppbevaring/søppelrom av GOS. Om flere i blokka evt vil at denne skal kunne tas i bruk igjen, og går det å bruke det mtp på at det er sprinkelanlegg satt opp inni badstuen (dette kan også være noe styret svarer på, men skriver det opp i forhold til at man må sende inn saker innen 5 fem.

4. Få tillatelser til å kunne gjøre mer i blokka selv, at om eks de i vår blokk vil male blokka kan vi gjøre det. Eller da at styret ordner spesielt maling av inngang og trappeoppgangen (det er ikke gjort på over 30 år siden før en vannlekkasje)

5. Savner bod i bakgården (Heimdalsgata 36, Tøyengata og Herslebs gate) Vi er flere ivrige i denne bakgården i forhold til å ordne og holde det fint ute. Så hadde vært fint med bod til div utstyr. Da kan man og lettere gjøre mer arbeid selv og vedlikeholde det, slik at vi da ikke trenger like mye bruk for vaktmester eller folk utenfra til slik.

- Forslag til vedtak:

Gjøre om bod som hører til lokale det var barnehage til fellesbod. Ettersom ikke det er barnehage der lenger er det mest sannsynlig mulighet for å da ta i bruk boden selv.

6. Fikse utearealene der barnehagen var. Ettersom vi i flere år har fått vite at det var barnehagen som skulle ta seg av vedlikehold er det derfor ikke vært fokuset mtp dugnad. Men siden det nå ikke er barnehage der lenger er kanskje dette et viktig fokusområde neste dugnad.

7. Bedre planlegging av dugnad. Viktig med innkjøp av det man trenger, at de som skal ha ansvaret faktisk dukker opp til riktig tid, utstyr blir satt frem. Dette har vært for mye surr tidligere, også investere i bedre og mer utstyr? Med å fokusere

på arbeidskraft fra borettslaget får vi mye mer gjort og får bedre bakgårder. Slik som det er nå forfaller det meste. Vi har mange i borettslaget som vil ta i et tak, derfor veldig viktig med innkjøp av utstyr og bedre planlegging.

- Forslag til vedtak:

Sette sammen en dugnadsgruppe, der de både finner ut hva som trengs å gjøre evt finner ut hvem som kan bidra med diverse. Og da støtte til utstyr.
Og også om man setter opp div ting som bør bli gjort, om det er noen da som ikke kan selve dugnadsdagen kan de evt sette seg opp på ting de kan gjøre enten før eller etter.

Styrets innstilling:
Styret ber generalforsamlingen avvise forslagene fra forslagsstiller.

Innstilling fra valgkomiteen 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Mari-Ann Pettersen Magga og Tore Enger. (Egil Ødegaard har trukket seg)

Følgende kandidater til styreverv i Borettslaget Heimdal II er **ikke** på valg:

Styremedlem:
Mia Hornheim Almli
Are Smith-Meyer
Maria Glenne

Følgende kandidater er på valg:

Styreleder:
Carl Fredrik Arntzen (ønsker ikke gjenvalg)

Styremedlem (vervet velges for 2 år)**:**
Ingvild Stølen
Sunniva Wergeland (ønsker ikke gjenvalg)

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

Valgkomiteen for 1 år
Alle tre representantene er på valg.

I tillegg skal det velges en representant til

Gamle Oslo Eiersameie (GOE) for 2 år
Are Smith Mayer er ikke på valg
Ingvild Stølen er på valg

Valgkomiteens arbeid

Tilbakemeldinger vi har fått sier at dagens styre har et godt samarbeid og fungerer godt i forhold til arbeidsoppgaver som skal gjennomføres.

Styreleder Carl Fredrik Arntzen ønsker imidlertid ikke gjenvalg. Heimdal II er et stort og komplisert borettslag. Erfaringene vi har hatt med ekstern styreleder i de siste seks årene har etter vår mening vært udelt positiv. Det hviler et stort ansvar i et verv som styreleder. Loven skal følges, arbeid på vedlikehold og rehabilitering skal gjøres på rett måte og saker skal følges opp. Det å håndtere henvendelser fra andelseiere som er problematiske er også vanskeligere for en styreleder som bor i borettslaget.

Valgkomiteen mener derfor at borettslaget er best tjent med fortsatte å hyre inn ekstern styreleder.

Vi har kontaktet til sammen åtte selskaper som tilbyr styrelederkandidater. Fra selskapene som hadde kapasitet har vi mottatt intensjonsavtale med priser. Vi har snakket med daglig leder i selskapene og hatt møter med kandidatene de hadde plukket ut.

Vi har særlig lagt vekt på den faglige kunnskapen innfor jussen, kunnskap rundt rehabilitering og vedlikehold samt kandidatenes evne til et godt samarbeid og oppfølging av saker. Valgkomiteen har i tillegg kontaktet to referanser for hver av de to siste kandidatene som sto igjen til sist.

Vi har falt ned på Øyvind Stabel som vi mener innehar de egenskapene og kunnskapene borettslaget vil ha best nytte av.

Et styremedlem og to vararepresentanter stiller til gjenvalg. Alle tre har ytt svært god innsats for vårt borettslag. Det har derfor kun vært aktuelt for oss å finne en kandidat til et verv som styremedlem. Lill Eide fra Urtegata 46. Valgkomiteen oppfatter henne som både positiv og samarbeidsvillig samt kunnskapsrik og ønske om å gjøre en god innsats for borettslaget.

Til vervet som kandidat til GOE stiller Ingvild Stølen til gjenvalg. Det er vi også særdeles fornøyd med da hun har god kjennskap til selskapet noe som særdeles viktig da arbeidet med opprydding og mulig nedleggelse av selskapet fortsatt pågår.

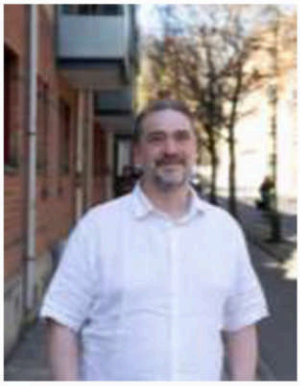
Det er viktig for alle beboere at vi har ett sterkt og godt styre til å forvalte verdiene i borettslaget vårt og bidrar til at vi alle har ett godt og trygt bomiljø.

Dersom valgkomiteens forslag går gjennom, vil den samlede fordeling av styre- og varamedlemmer ha en god kjønnsfordeling og de fleste gårdene er representert.

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

Godt valg!

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styremedlemmer (2 års verv)



Øyvind Stabel

Han sitter i dag som styreleder for tre andre borettslag og som nestleder for et. Valgkomiteen har innhentet referanser fra to av disse der han får meget gode tilbakemeldinger.

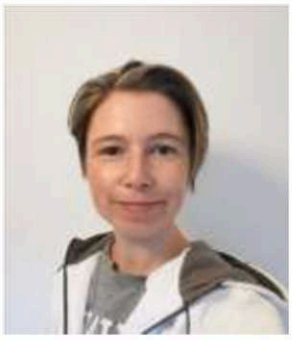
Øyvind Stabel sier dette om seg selv:
Jeg har jobbet i bedrifter og borettslag med alt fra 5 ansatte til 18. Har hatt ansvar for vaktmestere i borettslag både med en driftsleder som mellomleder og direkte. Jeg har også jobbet i borettslag med eksterne vaktmesterselskaper.

Gjennomførte i 2021 styreautorisasjonskurs hos styreforeningen for å få mer faglig påfyll. Som styreleder har jeg vært tilgjengelig til alle døgnets tider, og alle har fått et svar, selv om ikke alle problemer kunne løses.

Jeg er flink til, ved behov, se nye gode løsninger på utfordringer som kan dukke opp og sammen med andre jobbe mot gode løsninger for bedrifter og borettslag. Jeg mener at mitt gode humør er smittende i mange sammenhenger og sørger for en bedre opplevelse for alle. Mye lettere å ha en god dialog hvis man kan ha en god og positiv tone.

Jeg viser stor omsorg for de som jeg leder og skal hjelpe ut ifra den stillingen jeg har og ønsker å finne den beste løsningen for alle. Dette gjelder både når det er en konflikt og når man er i en mer hyggelig situasjon.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styremedlemmer (2 års verv)



Ingvild Stølen

Bodd i Herslebs gate 37 siden sommeren 2020.
Hun ble valgt inn i styret i 2022. Ingvild er utdannet siviløkonom, og jobber som konsulent i IT bransjen, for tiden i Utdanningsforbundet.

Hun har tidligere vært styreleder i borettslaget JBS, der hun blant annet hadde ansvar for å bygge om et garasjeanlegg til 18 nye leiligheter.

Hun har vært svært aktiv i vårt borettslag siden hun ble valgt inn og har ryddet opp i en rekke saker.



Linn Eide

Nylig flyttet inn i Urtegata 46.

Hun er opprinnelig fra Tyskland. Har vokst opp i utlandet, blant annet Midtøsten og flere europeiske land. I fritiden jobber hun som frivillig på Losæter et prosjekt for urbant landbruk og fellesskap. Hun har hatt flere opphold i regnskogen i Sør-Amerika, bodd sammen med urfolk og vært på en National Geographics ekspedisjon i Amazonas for å bidra til forskning innen mikrobiologiske og klimatiske endringer ved en termisk elv i Peru

Jobber for tiden som leverandøransvarlig i Matsentralen Norge der de redder overskuddsmat fra matbransjen og omfordeler dette videre til de som trenger mathjelp.

Har mange års erfaring fra startup verden innenfor bærekraft og helse. Jobbet de siste årene innen klima og green-tech med kunderelasjonshåndtering samt noe forretningsutvikling, salg og markedsføring. Er opptatt av å jobbe med samfunnsutfordringer og være hands on.

Under pandemien jobbet hun i beredskapsavdeling i Helseetaten for å begrense smittespredning. Liker å jobbe med prosjektledelse, godt samarbeid på tvers av avdelinger og oppbygging av prosesser og strategi.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til varamedlemmer (1 års verv)



Anders Hoelstad

Bodd i Heimdalsgata 37 siden 2020.
Kom inn som varamedlem samme år og styremedlem fra 2021.
Han har jobbet 16 år som låsesmedsvenn på Grønland.

Siste 5,5 år har han jobbet som teknisk forvalter av næringseiendom for et eiendomsselskap.

Har 9 års erfaring som styremedlem i et annet borettslag på Grønland.
For vårt borettslag har han jobbet med vårt felles låssystem og oppfølging av dette og vært svært engasjert i de mange vedlikeholdsoppgavene som har blitt utført. Han har også vært ansvarlig for oppfølging av ventilasjonssystemene i alle gårdene

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



Arnold Jung

Bor i Heimdalsgata 35.

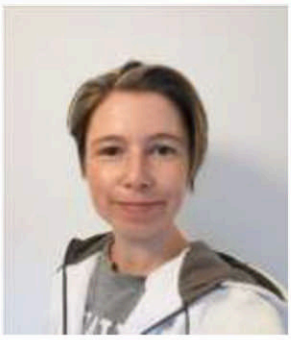
Har sittet i styre fra 2021.
Han har tidligere vært styremedlem og styreleder i Jens Bjelkes Gate 41 i mer enn fire år.

Jobber som leder i IKT bransjen og er utdannet innen økonomi.
Har nå startet sitt opp sitt eget selskap.

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

I vårt borettslag har han jobbet med hybeladministrasjon, bakgård og dugnad, beboerkommunikasjon (nettside/FB), samt koordinasjon/oppfølging av vaktmestertjenester.

Valgkomiteen innstiller følgende person til styret i Gamle Oslo Eiersameie (GOE) (2 års verv)



Ingvild Stølen
Hun har allerede satt seg inn i de ulike problemstillingene i GOE. Hun sitter i dag i styret til Nedre Tøyen Garasjesameie og valgkomiteen har innstilt henne til gjenvalg i borettslaget.

Borettslaget, garasjesameie og GOE henger på mange måter sammen i en helhet. Derfor er det ekstra viktig at hun får fortsette det arbeidet som er satt i gang med GOE.

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

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

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

Robin Johannessen
Utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim. Han jobber for tiden i Veidekke Entreprenør som anleggsleder i rehabiliteringsavdelingen til bygg Oslo. Bodd i Heimdal II siden sommeren 2019. Samboer med Vilde.

Det har ikke meldt seg andre kandidater.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Borettslaget Heimdal II org nr. 955112725 og Øyvind Lorentz Stabel f. 05.05.1975

1 Oppdrages varighet

Øyvind Stabel velges som ekstern styreleder for Borettslaget Heimdal II for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover lønnes i henhold til timesats beskrevet i punkt 6.

2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder Øyvind Stabel skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eiernes beste.
Øyvind Stabel påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett i samsvar med USBL, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader i dialog med styret i samsvar med budsjettet forsvarlig drift av borettslaget
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter etter gjeldene løsning.
- utarbeider forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise eller betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser sammen med styret for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget. Og følge dem opp.
- Styreleder er tilgjengelig på telefon ved behov og svarer fortløpende på epost fra beboere.

3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 250 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. I tillegg kommer kjøregodtgjørelse etter statens satser.

6 Andre tjenester

Ved behov kan Øyvind Stabel yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, kan gjelde ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (punkt 5) på kr 600 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen leveres inn med timelister til USBL og betales om ordinær lønn. Hvis noen oppgaver skal defineres som utenfor det som kan anses som styrearbeid skal dette avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Øyvind Stabel har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring utover avtalte møter godtgjøres dette etter statens satser.

Oslo,

	Øyvind Stabel	Borettslag

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	665 147	524 384
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	205 942	284 465
Tilbakeføring av avskrivning	15 026	15 026
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-152 858	-158 729
B. Endring arbeidskapital	68 109	140 762
C. Arbeidskapital	733 256	665 147
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	826 442	939 758
Kortsiktiggjeld	-93 185	-274 612
C Arbeidskapital	733 256	665 147

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

Resultatregnskap 2024 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	961 386	965 785	958 612	1 127 301
Sum leieinntekt		961 386	965 785	958 612	1 127 301
Andre inntekter					
Tilskudd		30 475	0	0	0
Diverse inntekt	2	61 160	0	140 000	0
Sum annen inntekt		91 635	0	140 000	0
Sum inntekt		1 053 020	965 785	1 098 612	1 127 301
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	12 690	12 690	12 690
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	90 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	15 026	15 026	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		171 771	198 457	180 000	180 000
Kostnad eiendom/lokaler		0	0	120 000	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	63	1 430	2 001	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	150 898	17 285	42 000	141 000
Forretningsførerhonorar		71 333	67 679	70 618	73 141
Kontorkostnad		4 828	3 735	6 000	6 240
TV/bredbånd		4 200	6 650	0	0
Forsikringer		67 989	57 152	65 450	81 000
Andre kostnader	7	6 630	2 288	352 000	5 000
Sum kostnad		595 428	472 392	955 759	790 071
Driftsresultat		457 592	493 393	142 853	337 230
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 316	21 562	6 000	0
Rentekostnad		270 967	230 490	258 677	261 849
Netto finansposter		251 651	208 928	252 677	261 849
Årsresultat		205 942	284 465	-109 824	75 381
Overført sameiekapital		205 942	284 465	0	0
SUM OVERFØRINGER		205 942	284 465	0	0

Balanse 2024 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	10 619 792	10 619 792
Andre driftsmidler	4	48 836	63 862
Sum anleggsmidler		10 668 627	10 683 654
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		304 750	187 500
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 599	2 200
Kundefordringer		2 543	3 121
Andre kortsiktige fordringer		4 370	3 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		513 180	743 690
Sum omløpsmidler		826 442	939 758
SUM EIENDELER		11 495 069	11 623 412

Balanse 2024 Nedre Tøyen Garasjesameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 785 089	6 579 148
Sum opptjent egenkapital		6 785 089	6 579 148
Sum egenkapital	8	6 785 089	6 579 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 616 794	4 769 653
Sum langsiktig gjeld		4 616 794	4 769 653
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 398
Leverandørgjeld		91 737	245 832
Påløpne renter		1 448	1 382
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
Sum kortsiktig gjeld		93 185	274 612
Sum gjeld		4 709 980	5 044 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 495 069	11 623 412

Sted:_____ Dato:_____

Endre Lohne	Ingvild Stølen	Torje Vegar Pedersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	155 400	163 800
3601 Innbetalte fellesutgifter	81 900	78 000
3606 Leie hybler/gjesterom	1 489	0
3609 Leie parkering	659 892	659 875
3618 Strøm el-bil	62 705	64 110
Sum	961 386	965 785

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	61 160	0
Sum	61 160	0

Tilskudd Klima etaten

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	90 000
Sum	102 690	102 690

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Gulvvaskemaskin	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 263	10 619 792
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 263	10 619 792
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	101 427	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 836	10 619 792
Årets avskrivninger :	15 026	0
Anskaffelsesår :	2018	1987
Antatt levetid i år :	10	

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 430
6552 Driftsmateriell	63	0
Sum	63	1 430

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	19 723	0
6611 Vedlikehold heiser	4 001	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 211	17 285
6641 Malerarbeider	2 775	0
6648 Vedlikehold dører og porter	107 187	0
Sum	150 898	17 285

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 114	929
7772 Omkostninger inkasso	235	0
7773 Omkostninger innkreving	3 032	1 359
7790 Andre kostnader	2 143	-17
7795 Husleietap	106	17
Sum	6 630	2 288

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 579 148	205 941	6 785 089
Sum opptjent egenkapital	6 579 148	205 941	6 785 089
Sum egenkapital	6 579 148	205 941	6 785 089

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134361768
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 769 653
Avdrag i perioden:	152 858
Lånesaldo 31.12:	4 616 794
Saldo 5 år frem i tid:	3 706 804

Resultat og balanse med noter for Nedre Tøyen Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Tøyen Garasjesameie

Styreleder	Endre Lohne (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Torje Vegar Pedersen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	20.02.2025

Registreringsblankett
ved ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II
tirsdag 29. april 2025 kl 1800 i Tøyen kirke

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II, tirsdag 29. april 2025 kl 18:00 i Tøyen kirke

…….. ……

Eiers signatur **Dato**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i borettslaget Heimdal II

Dato og klokkeslett: 29. april 2025 kl. 18:00

Sted: Tøyen Kirke (Herslebs gate)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Carl Fredrik Arntzen foreslått og valgt.

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble Bjarne Bjerknes valgt

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Som protokollvitne ble: Mads Kildal valgt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelser

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024/2025 og kostnadsføres i regnskapet 2025

Styrehonorar ble fastsatt til kr 280 314 :

Honorar på 280 314 vedtatt.

-Merknad: For fremtidige GF skal styreleders honorar fremkomme i saksopplysningene.

4.1 Godtgjørelse til valgkomité ble fastsatt kr 3000,- pr medlem.
forslag: Vedtatt og behandlet. 3000,- pr aktiv medlem.

5. FORSLAG

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4-3

Forslagsstiller: Styret fremmer forslag til endring av borettslagets vedtekt § 4-3

Vedtektsendringen skal sikre at styret kan gripe inn mot utbygginger som vil ha negative effekter på felles infrastruktur.

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

Ny vedtekt:
4-3 (1) Tidligere 4-3.
4-3 (2) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

Endringer av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: 4-3 (2). Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, ventilasjon og anlegg, eller der felles infrastruktur som søppelrom og fellesarealer vil få økt belastning som følge av ombyggingen (oppdeling i flere boenheter / utleiedel). Der slik ombygging har skjedd uten samtykke fra styret, kan styret kreve tilbakeføring eller endring slik at andelen ikke belaster felles infrastruktur ut over opprinnelig godkjent bruk.

Vedtak: Vedtatt

5.2 Endring av vaktmesteravtale

Forslagsstiller: Styret fremmer forslag til utvidelse av dagens vaktmesteravtale.

Med bakgrunn i flere henvendelser fra beboere om utførelse av dagens leveranse av vaktmestertjenester ser styret at det kan være klokt å utvide denne med inntil 5 timer pr uke fra dagens 20 timer per uke.

Forslag til vedtak: Styret gis anledning til å utvide dagens vaktmesteravtale fra dagens 20 timer per uke til inntil 25 timer per uke.

Vedtak: Styret trekker forslag

5.3 Flere saker til generalforsamling

Forslagsstiller Synne Kathrine Kvigstad Heimdalsgata 36

1. Forslag til vedtak:

Hvis andelseier ber om det skal styret gi innsyn i vaktmesteravtalen samt hvilke arbeidsinstrukser styret har gitt vaktmester.

Og evt finne nytt byrå som kan gjøre en bedre jobb.

2. Forslag til vedtak:
At vi tar i bruk det inntil det evt blir bygd boder der. Og da at man kommer til en enighet hva vi kan bruke det til i mellomtiden.

3. Badstu i Heimdalsgata 36
4. Oppussing blokk
5. Forslag til vedtak:
Gjøre om bod som hører til lokale det var barnehage til fellesbod. Ettersom ikke det er barnehage der lenger er det mest sannsynlig mulighet for å da ta i bruk boden selv.
6.
7. Forslag til vedtak:
Sette sammen en dugnadsgruppe, der de både finner ut hva som trengs å gjøre evt finner ut hvem som kan bidra med diverse. Og da støtte til utstyr.
Og også om man setter opp div ting som bør bli gjort, om det er noen da som ikke kan selve dugnadsdagen kan de evt sette seg opp på ting de kan gjøre enten før eller etter

vedtak: Forslagstiller trekker sak 5.3 i sin helhet.

- Styret behandler sakene i første konstituerende styremøte. Arbeidsinstruks vaktmester vil bli informert av styret.
- Beboer kunne vært behandlet bedre av styret.

5.4 Sensurering av saker i styremøteprotokoller

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Det har blitt vanlig prosedyre å sensurere saker fullstendig i styrets møteprotokoller, inkludert saksnummer. I 2024 var åtte saker fullstendig sensurert. Disse var i tillegg til andre saker som kun var anonymisert.

Forslag til vedtak: Det føres inn i Retningslinjer for styrearbeid, at saker ~~ikke~~ i minst mulig grad skal sensureres, men ~~kun~~ anonymiseres tilstrekkelig til å ivareta personvern og hindre identifisering av involverte parter. Det ~~skal~~ bør fremkomme hva saken omhandler etter anonymisering.

Vedtak: Godkjent, overveldende flertall

5.5 Retningslinjer for valgkomiteen

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Valgkomiteen bør har retningslinjer for sitt arbeid, på samme måte som styret har sine retningslinjer.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen for 2025 utarbeider Retningslinjer for valgkomiteen, og publiserer disse på borettslagets nettsider.

Vedtak: Vedtatt

5.6 Styret informerer om økonomi, drift og planer i GOE og NTG.

Forslagsstiller Mads Kildal, Heimdalsgata 36

Borettslaget har store eierposter i sameiene Gamle Oslo Eiesameie og Nedre Tøyen Garasjesameie. Styret skal ivareta borettslagets interesser, og er representert i begge sameiene.

Det er nyttig for andelseierne å være oppdatert på økonomien og driften i de to sameiene, for å kunne vurdere om borettslagets interesser blir ivaretatt.

Det bør være en fast post på Borettslagets generalforsamling at styret informerer om de to sameienes økonomi, drift, fremtidige planer og andre relevante forhold.

Forslag til vedtak: Styret informere om økonomi, drift, fremtidige planer og andre relevante forhold i Gamle Oslo Eiersameie og Nedre Tøyen Garasjesameie.

Dette innføres som en fast post på Borettslagets generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, men mener at dette bør være en del av styrets orientering om borettslagets drift og ikke som en fast post på borettslagets generalforsamling.

Vedtak: Vedtatt.

5.7 Informasjon om lokaler

Forslagsstiller Morten Hansen, Tøyengata 32

På ekstraordinær GF for noen år siden ble det fremmet forslag fra annen andelseier om at styret skal publisere oversikt over alle lokalene som eksisterer, både felleslokaler og næringslokaler. Styret kommenterte da at et slikt vedtak ikke var nødvendig da slik informasjon allerede lå ute. Forslaget ble dermed ikke vedtatt. Styret har ikke fulgt opp sin kommentar.

Forslag til vedtak: Styret legger ut informasjon om alle lokaler (både felleslokaler og næringslokaler, inkludert nedlagt fellesvaskeri i Heimdalsgata 37) på borettslagets nettside innen 20.6.2025. Ved forespørsel fra andelseiere skal styret gi informasjon om leietaker og leiesum tilknyttet forespurte lokaler.

Vedtak: Nedstemt.

6. VALG

6.1 Valg av styreleder for 2 år:

Forslag til vedtak: Øyvind Stabel

Valgt ble: Øyvind Stabel

6.2 Valg av medlemmer til styret for 2 år:

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen og Linn Eide

Valgt ble: Ingvild Stølen og Linn Eide

6.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år:

Forslag til vedtak: Anders Hoelstad og Arnold Jung

Valgt ble: Anders Hoelstad og Arnold Jung

6.4 Valg av representant til Gamle Oslo Eiersameie (GOE)(2 års verv)

Forslag til vedtak: Ingvild Stølen

Valgt ble: Ingvild Stølen som vara.

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Mari-Ann Pettersen Magga, Luca Dalen Espseth og Robin Johannessen

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

Møtet hevet kl 20.35

Møteleder:
Carl Fredrik Arntzen /s/

Protokollvitne:

Mads Kildal /s/

Referent

Bjarne Bjerknes /s/

Vedtekter

for

Borettslaget Heimdal II org nr 955 112 725

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Uten samtykke fra styret kan det ikke drives næringsvirksomhet i borettslagets arealer. Det kan heller ikke drives institusjon, hospits, hotell eller noen form for kommersiell utleie.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Styret skal ha skriftlig melding dersom en andelseier vil pusse opp kjøkken og bad. Det kreves videre at arbeid med våtrom utføres av fagkyndige, samt at gamle rør kan kreves skiftet ut med nytt rør i rør-system. Styret skal godkjenne flytting av sluk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle

beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler Heimdal II

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

I LEILIGHETEN

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

FELLES INNEAREALER

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

FELLES UTEAREALER

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Heimdalsgata 37, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255228**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81031835**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **115,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **115,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 727 kWh**



Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Detaljering

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

Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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.

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
HEIMDALSGATA 37

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526009
8965625

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 126

Vi viser til bestilling av 20260202 for HEIMDALSGATA 37.

GNR. 230 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1874.

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

399 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

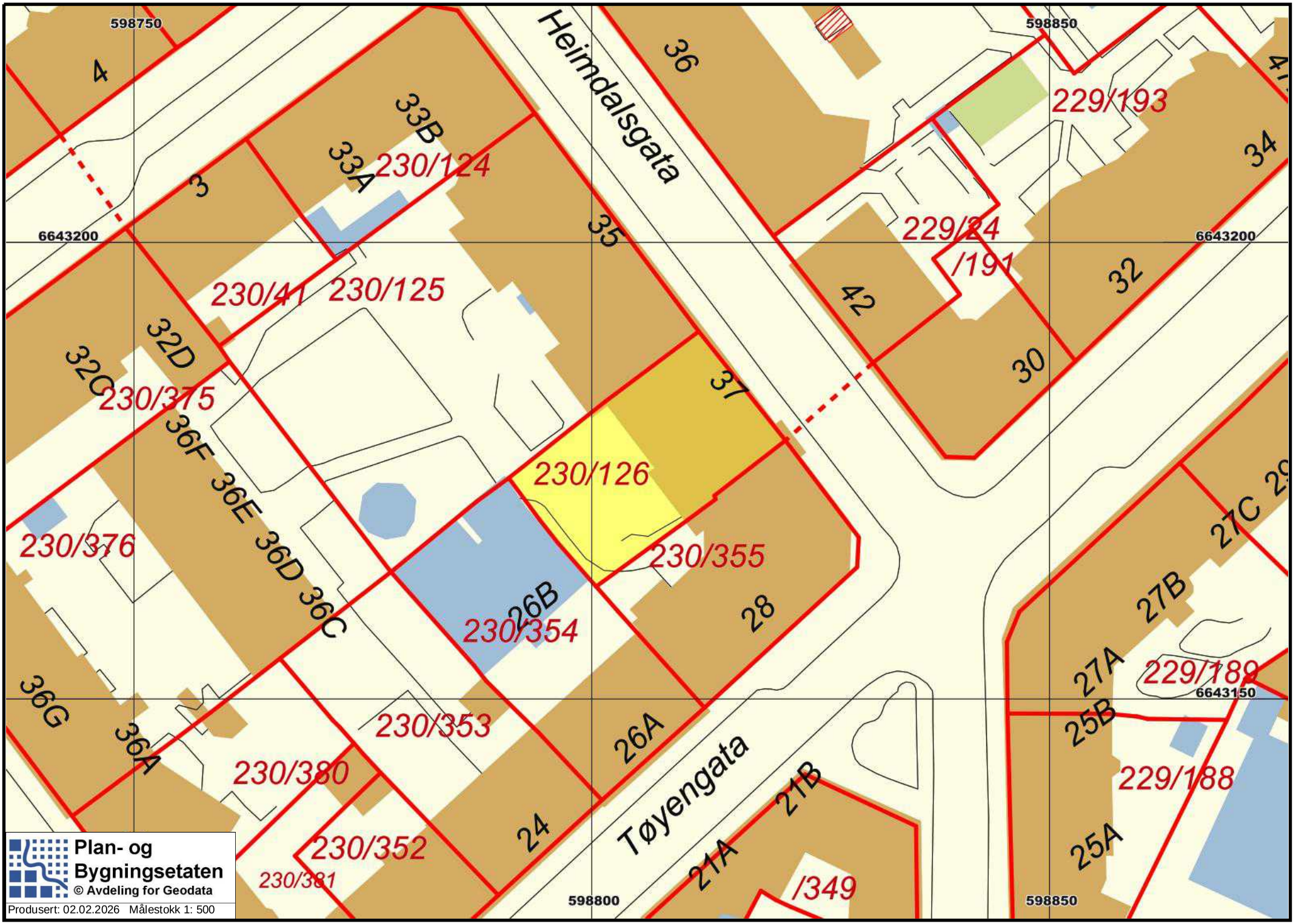
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

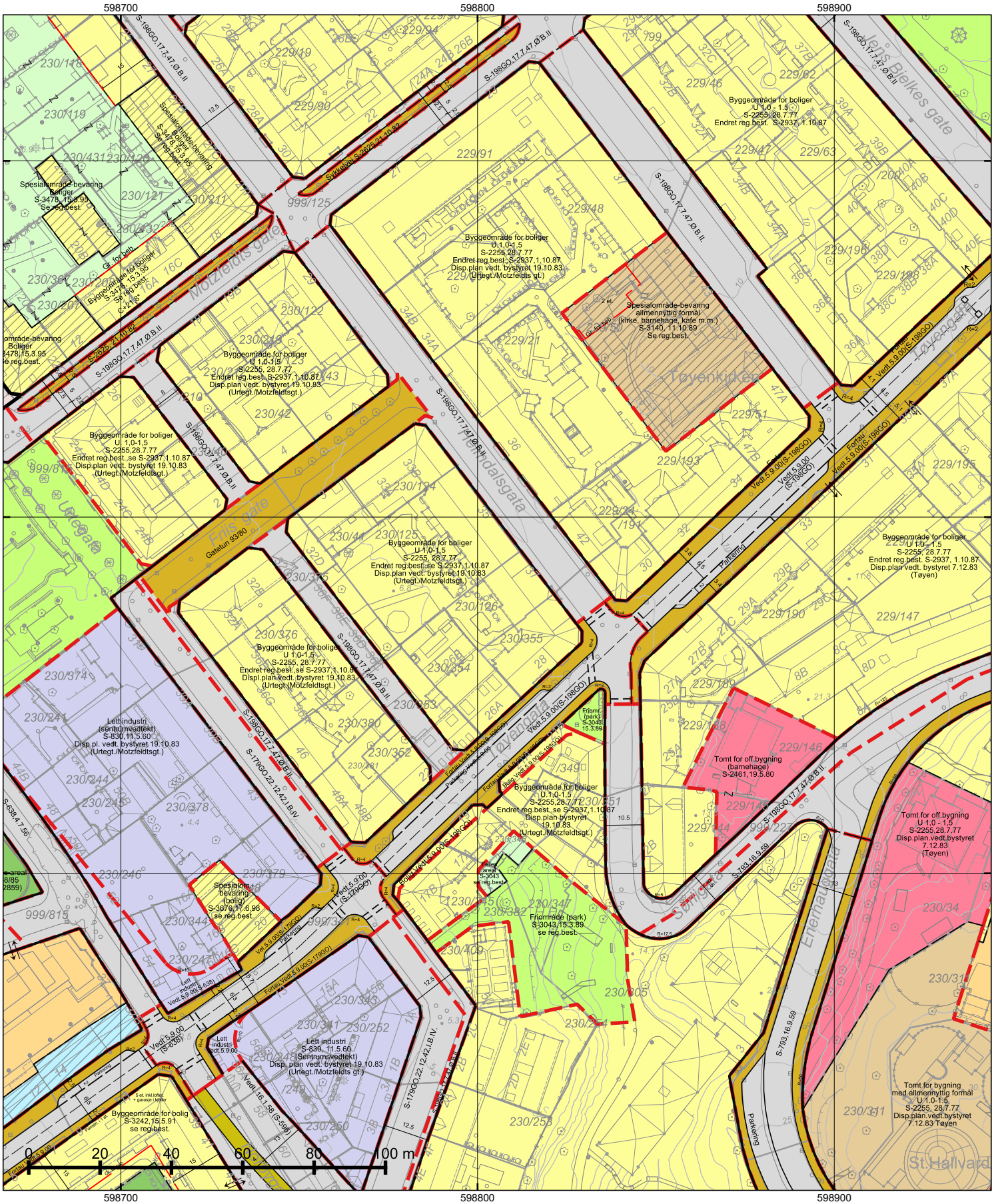
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

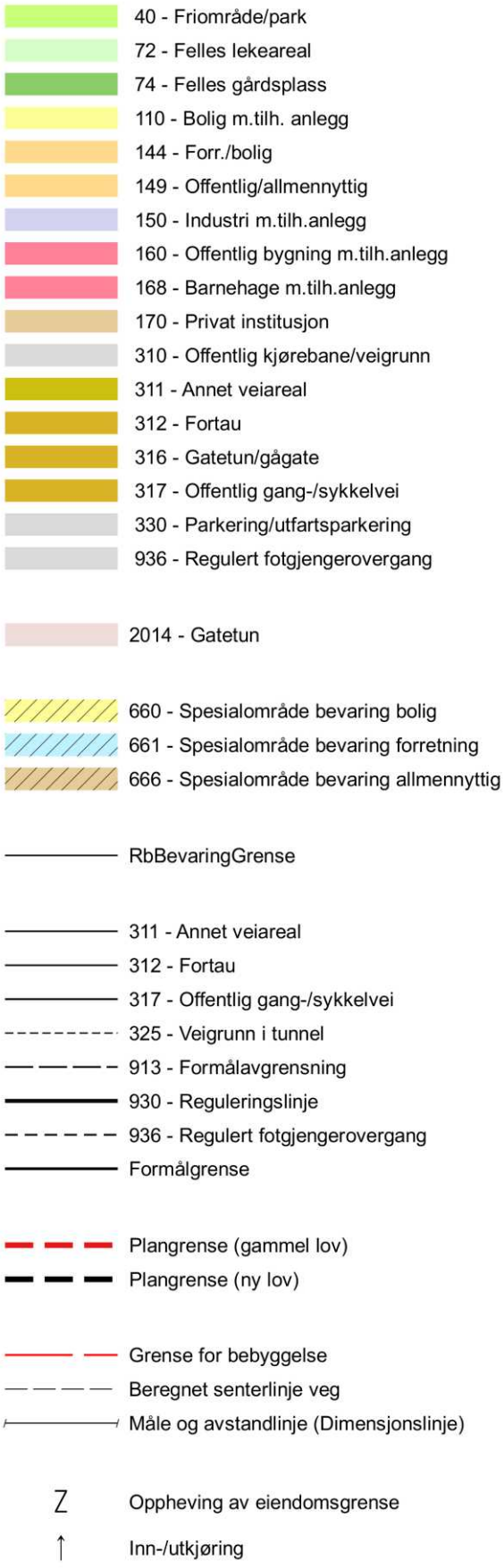
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

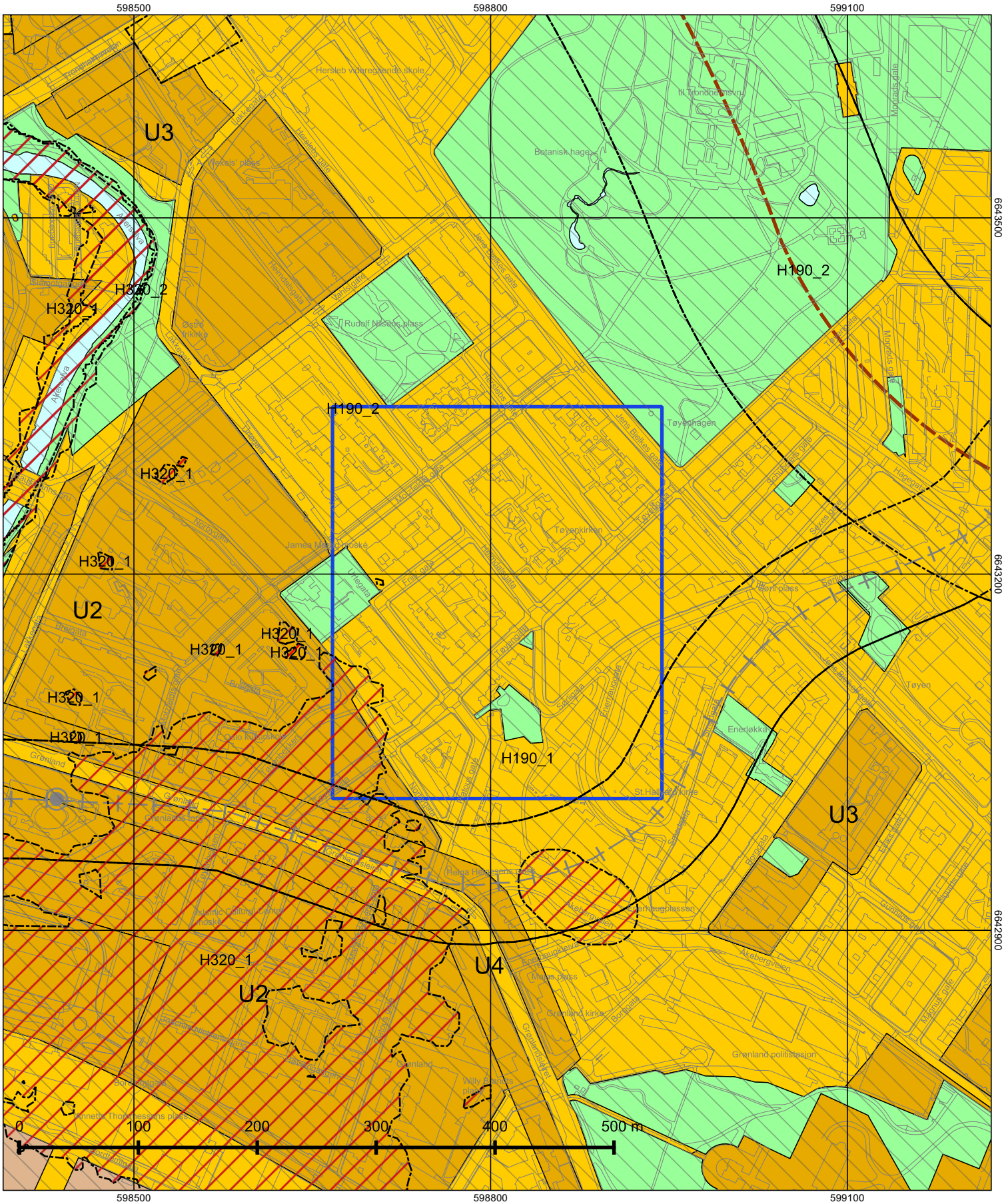
PlottID/Best.nr: 152480/ 86526009
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/126

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152480/86526009
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.10.2023
	202218468 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	HEIMDALSGATA 37	Eiendom:	230/126/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Heimdal Ii	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Heimdalsgata 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av tre vinduer, mottatt 18.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218468			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	22.11.2022	1/8
Fasade vest	E3	31.03.2023	6/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Borettslaget Heimdal Ii, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Dato: 23.11.2018

Deres ref.: TORE HØYLAND | Vår ref.: 201710682-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 37	Eiendom:	230/126/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HEIMDAL II	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	TM BYGGTEK AS	Adresse:	Gjesdalvegen 429, 4330 ÅLGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Heimdalsgata 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkong, mottatt 22.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			3/4
Fasade mot gård			5/3

Klagefristen er tre uker

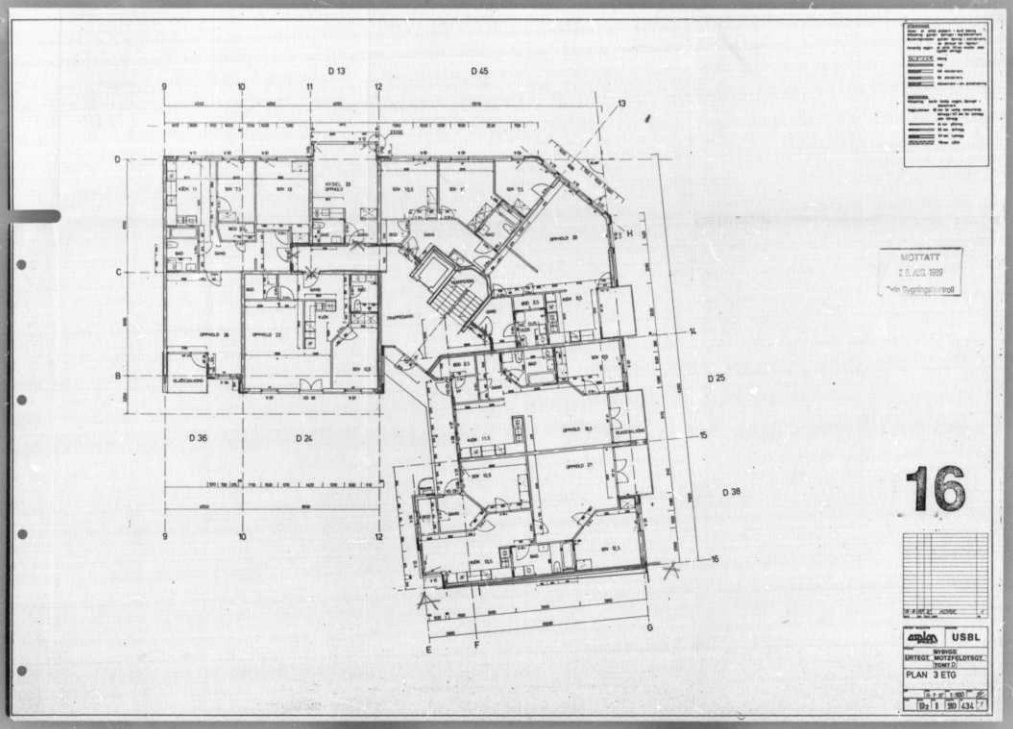
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET HEIMDAL II, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, usbl@usbl.no



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Heimdalsgata 37

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	1 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	4 min
Apotek 1 Grønland	4 min
Grønland Basar Vinmonopol	4 min

SPORT

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

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

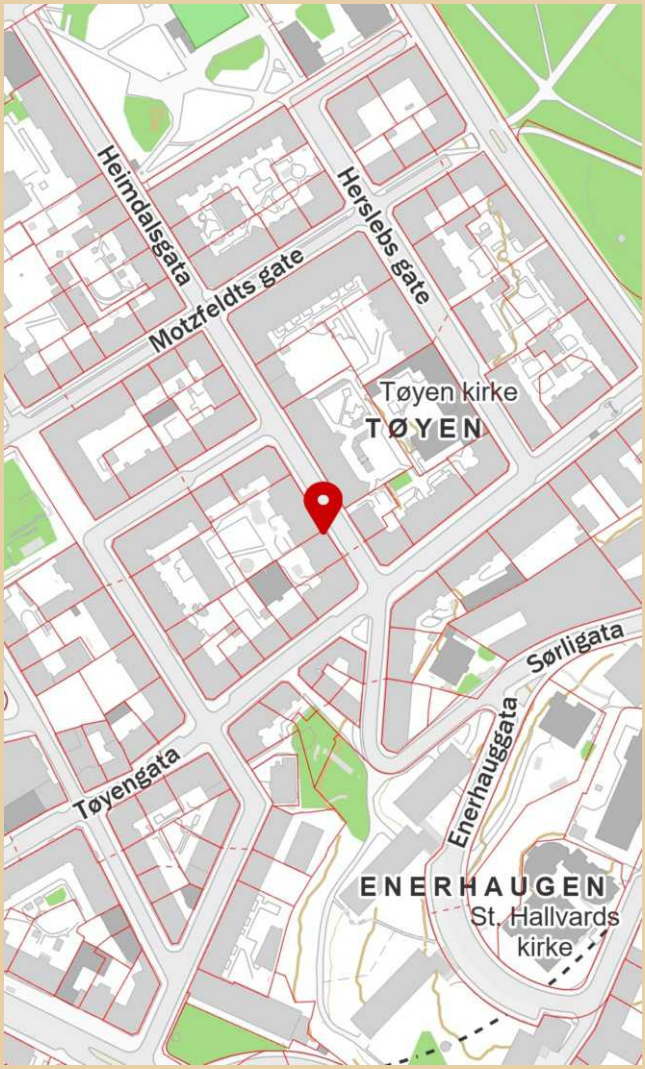
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT SER

TILSYNSOMSLAG

Heimdalsgata 35-41
Tøyengata 28

87/2750

230/125

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Antatt verdi: 46 000 000,-

Henlegges u.f. 21/9-95 BVc

Mottatt GAB 20.07.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 14.02 1996. SIGN fadit

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse delt 7/7-89
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☒ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 5/12-91 Pje

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Boligblokk

Grave- og peletill.gis
(inkl.støping av pelehodefund.)

Ansvarshavende		Byggetillatelse	Gravetillatelse
Hele arb. 6/7-88	Siv.ing.Finn Manstad Manstadfaret 6 B 1625 Manstad 02 68 51 00	~~Dekk over kjeller~~ ~~1. et. 7.4.1988~~ 8.1.88.	
Ansvarshavende		Byggetillatelse	
Ansvarshavende		Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse: Heimdalsgata 35-41 / Tøyengata 28

Byggherre: BL Heimdal II v/ BL

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Dnr. 87/2750
Mottatt 1 JUNI 1987

Andvord.

1954B(S)/1251A/AB/ab

DAGBOKFØRT

15.JAN.88 003453

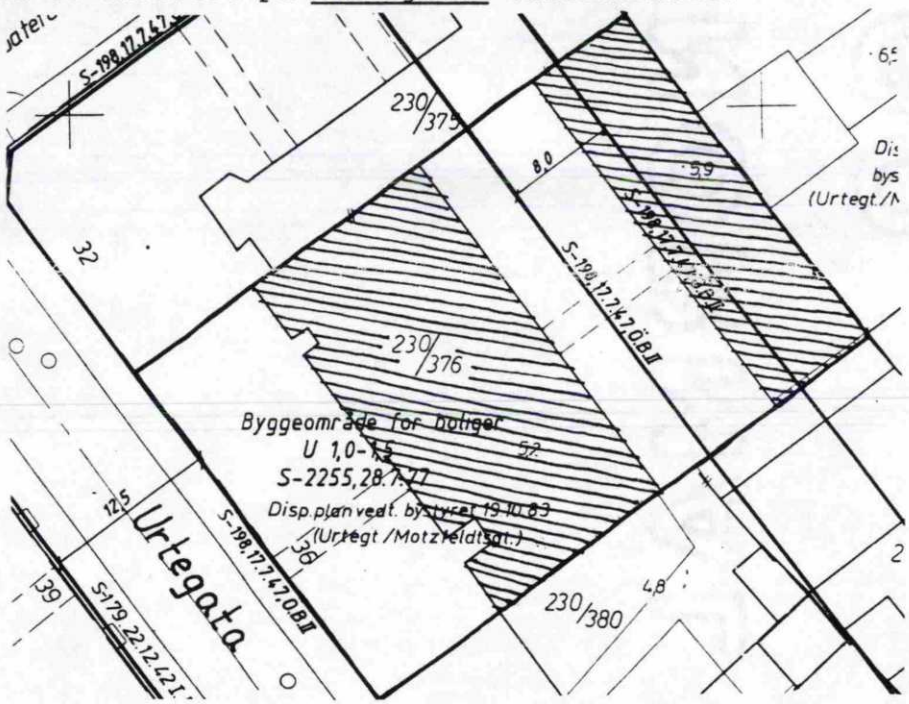
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Urtegata 36, gnr. 230 bnr. 376, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 25 04 04, bestående av følgende gnr./bnr.: 230/375, 230/41, 230/124, 230/125, 230/126, 230/355, 230/354, 230/353, 230/352, 230/381, 230/380, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 230 bnr. 376 som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 25 04 04, bestående av følgende gnr./bnr.: 230/375, 230/41, 230/124, 230/125, 230/126, 230/355, 230/354, 230/353, 230/352, 230/381, 230/380, gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 230 bnr. 376, og gis rett til adkomst over gnr. 230 bnr. 376 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 230 bnr. 376 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Avskriftens riktighet bekreftes

4. Eieren av gnr. 230 bnr. 376 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 25 04 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 230 bnr. 376 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 230 bnr. 376, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

BORETTSLAGET URTEGT. 36

Eva Ballo

Eva Ballo

Gangadai Simonsen

~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ av Urtegata 36

Gangadai Simonsen
gnr. 230 bnr. 376
(Underskrift)

GANGADAI SIMONSEN
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 23./.10.1987

Vi bekrefter herved at Eva Bllo og Gangadai Simonsen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Oslo, 23.10.87

Pål Hannevig

Pål Hannevig

Torgeir Nielsen

Torgeir Nielsen

DAGBOKFØRT

12.SEP.86 056876

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Vedrørende G.nr. 230 B.nr. 126

Denne eiendoms behov for parkeringsplasser vil bli dekket av det garasjeanlegg som vil bli bygget i kjelleren på eiendommene.

G.nr. 229 B.nr. 21, 22 og 23

Oslo, den 29.mai 1986

Borettslaget Heimdal II

Bjørn Hansen Nils Harnæs

Bjørn Hansen Nils Harnæs

Vi bekrefter at Bjørn Hansen og Nils Harnæs har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Aase Borgen Kjell-Arthur Andersen.

Aase Borgen Kjell-Arthur Andersen

Undertegnede eier av overnevnte eiendommer tillater at denne erklæring tinglyses på ovennevnte eiendommer G.nr. 229 B.nr. 21, 22 og 23

Oslo, den 30.5.86

Oslo Byfornyelse

OLELØKEN

Rett underskrift bekrefter

Ulrik Hegnar

ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
DAGBOKFØRT

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

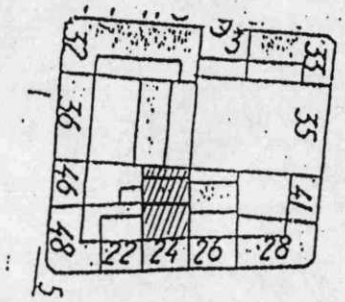
27. JUNI 89 041666

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eier av Tøyengt. 24, gnr. 230, bnr. 353, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 25 04 04 bestående av følgende gnr./bnr.: 230/376, 230/380, 230/381, 230/352, 230/353, 230/354, 230/355, 230/126, 230/125, 230/124, og 230/041, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 230 bnr. 353 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 25 04 04 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 230 bnr. 353, og gis rett til adkomst over gnr. 230 bnr. 353 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 230 bnr. 353 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 230 bnr. 353 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 25 04 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

5. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger:

I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av gnr. 230 bnr. 353 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Tøyengt. 24
gnr 230, bnr. 353 snr. 1-3
OSLO BYFORNYELSE A-S

Erik Magnæs

Oslo, den 24.05.89.

Jeg bekrefter at Erik Magnæs har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo, den 24.05.89.

TRONDSØRLIE
ADVOKAT

DAGBOKFØRT

21.OKT 91 55521

4. 18/5. 18

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Doknr: 55521 Tinglyst: 21.10.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BYSKRIVEREN I OSLO

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

BORETTSLAGET HEIMDAL II XXXXXXX *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig de fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

tilsammen kr ~~kr 73 436 400,-~~

Syttitremillionerfirehundretrettisekstusenfirehundre 00/100

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av 31.1.93

For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

BORETTSLAGET HEIMDAL II
Gnr. 229, bnr. 90, Heimdalsgt. 30, Gnr. 229, bnr. 48, Herslebsgt. 37, Gnr. 230, bnr. 125, 126, Heimdalsgt. 35, 37, Gnr. 229, bnr. 2, Heimdalsgt. 36, Gnr. 229, bnr. 193, Tøyengt. 32 Gnr. 230, bnr. 380, Urtegt. 36.

(eiendommens navn, gate- vei nr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Oslo *kommune* Oslo

tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter byggelån og senere de faste lån som er nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen. Den skal også kunne ha prioritet etter nødvendige lån til gjennomføring av tiltak vedtatt i samsvar med § 46 annet ledd i lov om borettslag.

Forannevnte representant for andelseierne har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og til å vike prioritet innenfor rammen av foregående ledd.

Denne obligasjon skal ha prioritet etter nåværende og fremtidige obligasjoner til Den Norske Stats Husbank og eventuelt andre lån.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Oslo, *den* 22. aug. 1991

BORETTSLAGET HEIMDAL II *Borettslag*

Willy Olsen

Kirsten Bjerke

Vi/jeg bekrefter at Willy Olsen og Kirsten Bjerke
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Aase Borgen
f. 14.12.24

Inger Fjæren
f. 20.06.52

RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
DAGBOKFØRT

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka, 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8, Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

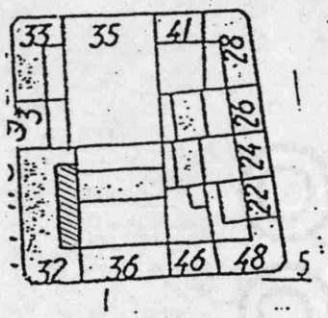
27. JUNI 89 041667

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede eier av Urtegt. 32, gnr. 230, bnr. 375, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 25 04 04 bestående av følgende gnr./bnr.: 230/376, 230/380, 230/381, 230/352, 230/375 230/353, 230/354, 230/355, 230/126, 230/125, 230/124, og 230/041, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 230 bnr. 375 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 25 04 04 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 230 bnr. 375, og gis rett til adkomst over gnr. 230 bnr. 375 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 230 bnr. 375 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 230 bnr. 375 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 25 04 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

5. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger:

I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av gnr. 230 bnr. 375 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Urtegt. 32
gnr 230, bnr. 375 snr. 1 - 3

OSLO BYFORNYELSE A·S

Erik Magnæs

Oslo, den 24.05.89.

Jeg bekrefter at Erik Magnæs har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo, den 24.05.89.

TROND SØRLIE
ADVOKAT

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Heimdalsgata 35-41/Tøyengata 28				JOUR.NR.	87/102750
ARB.'S ART	Boligblokk				GNR./BNR.	230/0125
BYGGHERRE	BL Heimdal II v/USBL				BYGN.ENH.NR	81031835
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		21.09.87 05.01.90	08.01.88 09.03.88	07.07.88	05.12.91	

Brukstillatelse er gitt for hele bygget med unntak av næringslokalet. Referat (12 mangler) fra ferdigbesiktigelse er sendt berørte parter. Redegjørelse fra USBL er mottatt 17.02.92. Tilbakemelding på redegjørelsen er sendt fra etaten 22.03.93, der det ble konkludert med at ytterligere redegjørelse/dokumentasjon må fremskaffes før arbeidet kan ferdigattesteres.
USBL v/Geir R. Johansen er kontaktet 09.05.94. Tilbakemelding kommer.
Saken legges i bero i fase 2 i påvente av tilbakemelding.
10. mai 1994
Tor-Ivar Strøm

Saken ble lagt tilside i fase 2 i påvente av tilbakemelding fra byggherren/ansvarshavende.
Pr. d.d. er det ikke kommet tilbakemelding og saken står fortsatt uavsluttet med div. mangler.
Vi purrer opp igjen.
4. august 1995

Jan Otto Strøm Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			20/9-95

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			21/9-95	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			21/9-95	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	10.05.94			

21/9-95

Det er innkommet brev datert 29/8-95 fra USBL, som redegjør for de gjenstående mangler.
Igår foretok en besiktigelse på stedet sammen med ing. Geir R. Johansen (USBL) og leder Ulf Gulbrandsen (Gamle Oslo Service-sentral).
En fant at mangel nr 2, 3 og 12 var rettet.
De øvrige gjenværende mangler fantes delvis løst og skal kommenteres.

1. De aktuelle balkongbrystninger hadde en høyde på 98 cm, hvorav ca. øvre halvpart bestå av herdet glass. En fant brukbar motstandsdyktighet mot støt. Øvrige blokker i borettslaget har samme løsning.
4. Anførslene i mangelen dreier seg nok om manglende håndlist på innsiden og bredde 74 cm. Dette er inneine vindeltrapper i samme leiligheter. Innvendig er opplegget en stolpe hvor det er praktisk vanskelig og urasjonelt å få montert håndløper. Forskriften anviser en minimumsbredde på 80 cm. Men samme forskrift nevner også at hvis samtlige etasjer har direkte forbindelse med annen trapp som fører til det fri, kan bredden av intern trapp gjøres mindre. Denne mangelen anses rettet.
7. Den aktuelle bredden i rømningsveg var 88 cm. Med 90 cm ville kravet vært dekket. På den annen side er antall beboere adskillig mindre enn planlagt, ved at mange leiligheter hele tiden har stått tomme og familiene er små.
9. Fra gatesiden er det 1 opptrinn til restaurant.
I påkomne tilfellet er det mulig å gi handicapede trappefri adgang via portalen til borettslagets inngang.
Denne mangelen anses tilfredsstillende løst.

Da gjenstår en med mangel nr 1 og 7 som kunne vært løst bedre.
Likevel finner en ikke manglene så vesentlige at det nødvendiggjør videre forfølgelse fra vår side med denne gamle saken.

Ø/e

Att.: Oslo, 24/9-95

Returneres til:

Ringnes AS
Postboks 7152 Maj
0307 Oslo

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
15 JUL 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4/1051

Pantobligasjon
Leierett med driftstilbehør

Lån nr.: ø-74/97 PC

1. Skyldner 1)

Navn	Fødselsnr. (11siffer)/Org. nr. (9 siffer)
Tøyen Mat og Vinhus AS	977101689

- erkjenner å skylde

Beløp	Beløp med bokstaver
-330.000,00	kronertrehundreogtrettitusen 00/100

2. Panthaver

Navn: Ringnes

3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsettes bruksrett iht. leiekontrakt av: 2)

Adkomstdokumentets betegnelse	Kontraktsdato	Dagboknr.	År
Leiekontrakt	02.04.97.	8502	1988

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	230	126			

I den pantsatte eiendom drives næringsvirksomhet. Pantsettelsen omfatter alt **driftstilbehør** som brukes i eller er bestemt for næringsvirksomheten knyttet til eiendommen, jfr. panteloven § 3-4.

4. Avtalt prioritet 3)

Obligasjonen har opptrinnsrett

Doknr: 41051 Tinglyst: 15.07.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)

Renter	Betales etter den rentesats som til enhver tid gjelder for tilsvarende lån i:			for tiden (% pr. år) 10,00
	Av renter, avdrag eller kapital som er forfalt, betales rente med	2,00	% pr. år over den ordinære rente.	
Avdrag/ annuitet/ forfall	Avdragsbeløp for tiden	Terminbeløp (avdrag + renter)	Terminforfall	Første forfall
Oppsigelse	Oppsigelsesfrist: 14 dgr. gjensi	Hver av partene kan når som helst si opp lånet med avtalt oppsigelsesfrist. Hvis oppsigelsesfristen ikke er angitt, gjelder en frist på 3 måneder.		
Omfang	Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4. Jeg/vi forplikter meg/oss til ikke å avhende eller fjerne noe av driftstilbehøret med unntak for det tilfelle det skjer som et normalt ledd i driften av eiendommen eller i næringsvirksomheten, jfr. panteloven § 3-7 (1). Etter at kreditor har tatt skritt til inndragelse, skal det pantsatte ikke avhendes eller fjernes.			
Forsikring	Skyldneren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for skyldnerens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.			
Leie	Skyldneren plikter å betale leie og andre utgifter ved forfall (panthaveren kan i motsatt fall betale slike beløp for skyldnerens regning), samt oppfylle andre forpliktelser i tilknytning til leieforholdet. Skyldneren plikter å opprettholde leieforholdet og å varsle panthaveren straks hvis utleieren foretar oppsigelse eller hvis det på annen måte oppstår fare for opphør.			
Ekstraordinært forfall	Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke blir forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis skyldneren har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter reglene i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling.			

Dato	Skyldners underskrift	Panthavers underskrift
08.12.97	Begum RASHIDA	

Nr. 1806E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96

6. Erklæring om sivilstand m.v. 4)

1. Er skylderen(e) gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er skylderen gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som skyldnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som skyldneren(e) og dennes(deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pansettelsen

7. Underskrifter og bekreftelser

Sted og dato
08.12.97

Skyldneren(e)s underskrift(er) 5)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tøyen Mat og Vinhus AS Begum RASHIDA	Tøyen Mat & Vinhus AS BEGUM RASHIDA

6) Jeg/vi bekrefter at skyldneren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Khalid RASHID	KHALID RASHID
Adresse: Trondheimsvn 32, Oslo	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Shahida Parveen	SHAHIDA PARVEEN
Adresse: Trondheimsveien 34, Oslo	

Som eier/fester av den pantsatte eiendom (hjemmelsinnehaver) samtykker jeg i pantsettelsen.

Dato	6) Hjemmelsinnehavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	Fødselsnr. (11 siffer)
08.[redacted].97	Begum RASHIDA	BEGUM RASHIDA	

Som skyldnerens/hjemmelsinnehaverens ektefelle/registrerte partner, samtykker jeg i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m pantsettes i sin helhet.

Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
08.12.97		MOHAMMAD RASHID f.nr: 010454[redacted]

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Khalid RASHID	KHALID RASHID
Adresse: Trondheimsvn 32, Oslo	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Shahida Parveen	SHAHIDA PARVEEN
Adresse: Trondheimsveien 34, Oslo	

Noter:

1) Det skal oppgis fødselsnummer med 11 siffer, alternativt Enhetsregisterets organisasjonsnummer (9 siffer). For enkeltmannsfirma skal den personlig ansvarliges fødselsnummer oppgis.
2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Dersom pantsettelsen bare gjelder del av eiendommen, skal vedkommende ideell andel (sameiebrøk) oppgis.
3) Det skal bare anføres prioritet i obligasjoner som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre obligasjoner som skal tinglyses senere. Se nøyaktig ved angivelse av andre obligasjoner (kreditors navn og beløp).
4) Ektefeller regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere til boligen/ervervseiendommen. Samtykkepåtegning vil også være nødvendig dersom de gjør uttrykkelig oppmerksom på at de eier eiendommen sammen. Dersom ingen av de tre alternativene er krysset av, og skyldneren er en fysisk person, MÅ en ha samtykke fra skyldnerens ektefelle/registrerte partner.
5) Dersom skyldneren ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne pantsettelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
6) Dersom skyldneren ikke er en offentlig myndighet må skyldnerens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Skyldneren, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte skyldnerens underskrift.

Begum RASHIDA

Nedkvittering: Ved nedkvittering av obligasjonen skal påtegningen lyde "Nedkvittert til:"

FINGNES

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heimdalsgata 37, 0578 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 126, andelsnr. 144 i BORETTSLAGET HEIMDAL 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
