PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HEIMDALSGATA 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Heimdalsgata 36 , 0578 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 21

Andelsnummer 177

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26085 **Eiendomsverdi ref nr:** QX1210

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong i bygningens 5. etasje,
beliggende sentralt på Tøyen, bydel Gamle Oslo.

Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder.

Kjøkkeninnredning fra ombygningsårene.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Baderom med varmekabler på gulv fra ombygningsårene.
Nedsenket dusjsone med regnfallsdusj.
Veggmontert klosett.
Oppleg gfor vaskemaskin.

Utgang fra stue/kjøkken/soverom til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk utebod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

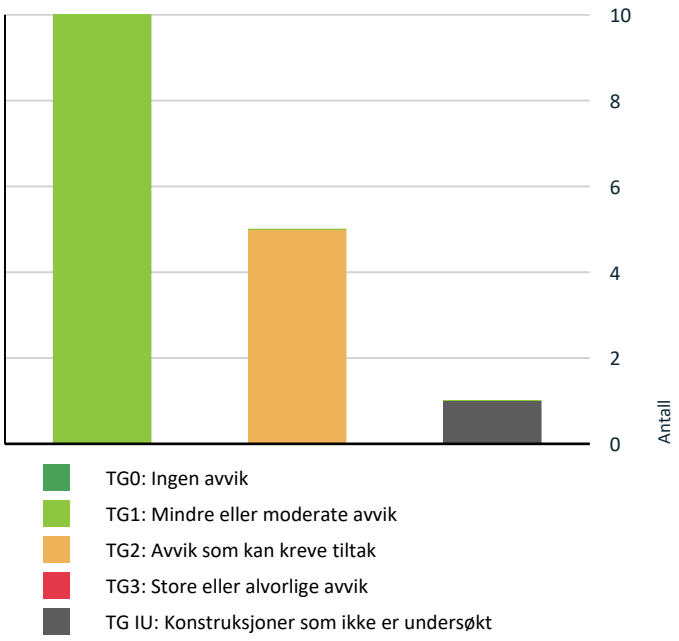
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Bruksendring, etablering av nye boenheter, fasadeendring og nye boder i bakgård

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

–

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at en balkongdør og entrèdør subber noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong med terrassebord på dekke.
Rekkverk i stål.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,15 m.
Det er montert utelys og stikkontakt på yttervegg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og fasadeplater.
Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen.
Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

–

På befaring ble det påvist noe merker i himling på soverom.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt hvit skyvedør til soverommet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra ombyggningsårene (2019).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,29 m.
–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler på gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i midten av dusjsonen.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med 1 glassvegg og svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert på vegg.
Ingen tillufts spalte ved dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra ombyggningsårene (2019).
Glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benkeplaten.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

–

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entrè.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

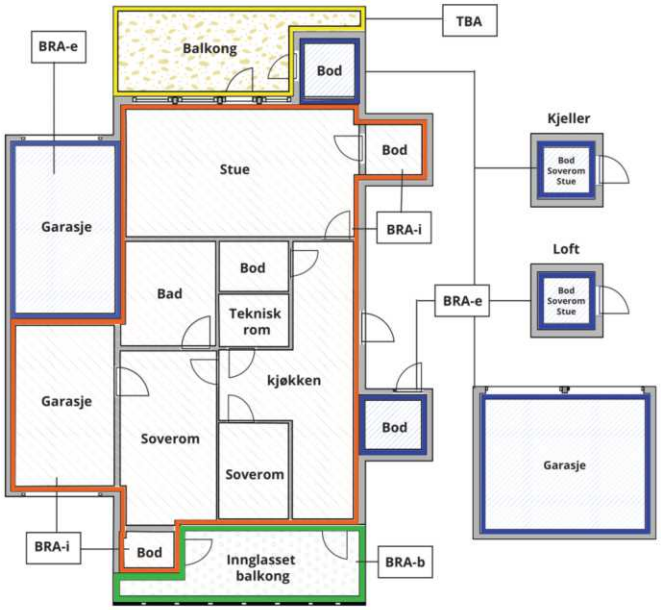
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	31			31	11
SUM	**31**				**11**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

5.etasje BRA- i:
Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong med gulvareal på ca. 10,7 m² (TBA).

–

Utebod:
Leiligheten disponerer 1 utebod, areal er ikke målt pga tilgang.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Gina Pedersen Lersveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	21		0	1986.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heimdalsgata 36

Hjemmelshaver
Borettslaget Heimdal Ii

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H508 (i henhold til forretningsfører)

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HEIMDAL II	955112725		USBL	Lersveen Gina Pedersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
177	100	17 168	*31.12.2025*	144 135	*15.03.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med balkong i bygningens 5. etasje, beliggende sentralt på Tøyen, bydel Gamle Oslo.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, skoler i alle trinn og flere barnehager i umiddelbar nærhet.
Kort vei til blant annet Grønland Basar med flere butikker og spisesteder samt Grünerløkka som byr på
pulserende uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger.
Kort vei til all offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1986,7 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 542,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder samt nyere blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1988, oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Det føres jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter behov i borettslaget.
For komplett liste over utførte arbeid, se innkalling til generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79352208			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

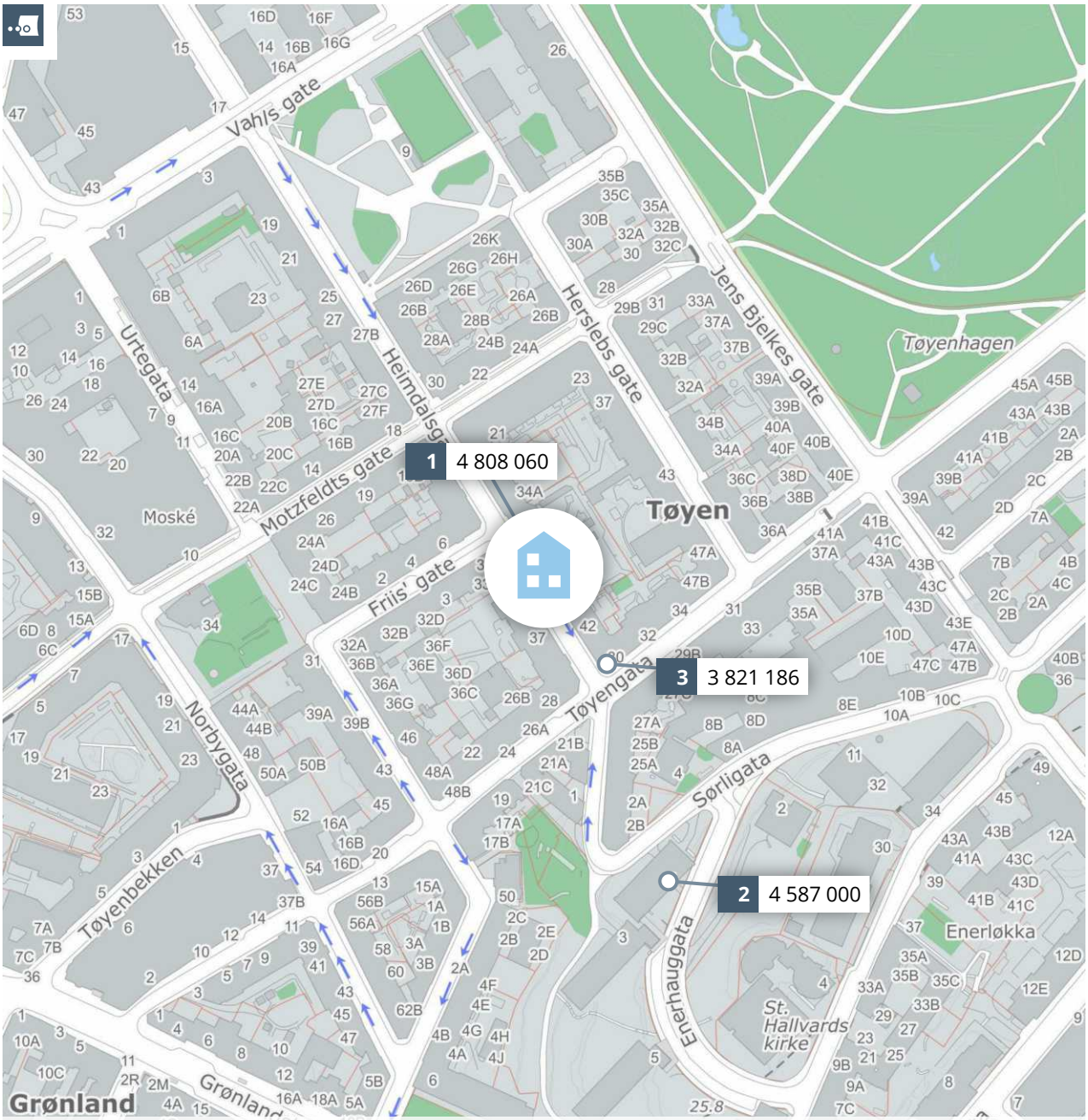
eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 01.04.2026

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: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 36, 0578 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 229 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 1

Verdivurdert til

3 990 000

144 135	4 134 135	133 359
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	3 542
Formue	17 168
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heimdalsgata 36 34 m² 1988 5. etg 1 sov	10.09.2025	4 300 000	**4 650 000**	158 060	4 808 060	**141 414**
2 Enerhauggata 1 35 m² 1964 3. etg - sov	23.04.2025	4 200 000	**4 500 000**	87 000	4 587 000	**131 057**
3 Tøyengata 30 33 m² 1900 1. etg - sov	22.04.2025	3 370 000	**3 700 000**	121 186	3 821 186	**115 794**

Velkommen til Heimdalsgata 36 – en lys og moderne 2-roms fra 2019 med solrik balkong og attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje, og byr på åpent utsyn, gode solforhold og en luftig romfølelse.

Stuen har en åpen og sosial planløsning med plass til både sofagruppe og spisebord, og ligger i direkte tilknytning til et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 11 kvm med plass til flere utemøbler.

Badet er delikat med gulvvarme, regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobe.

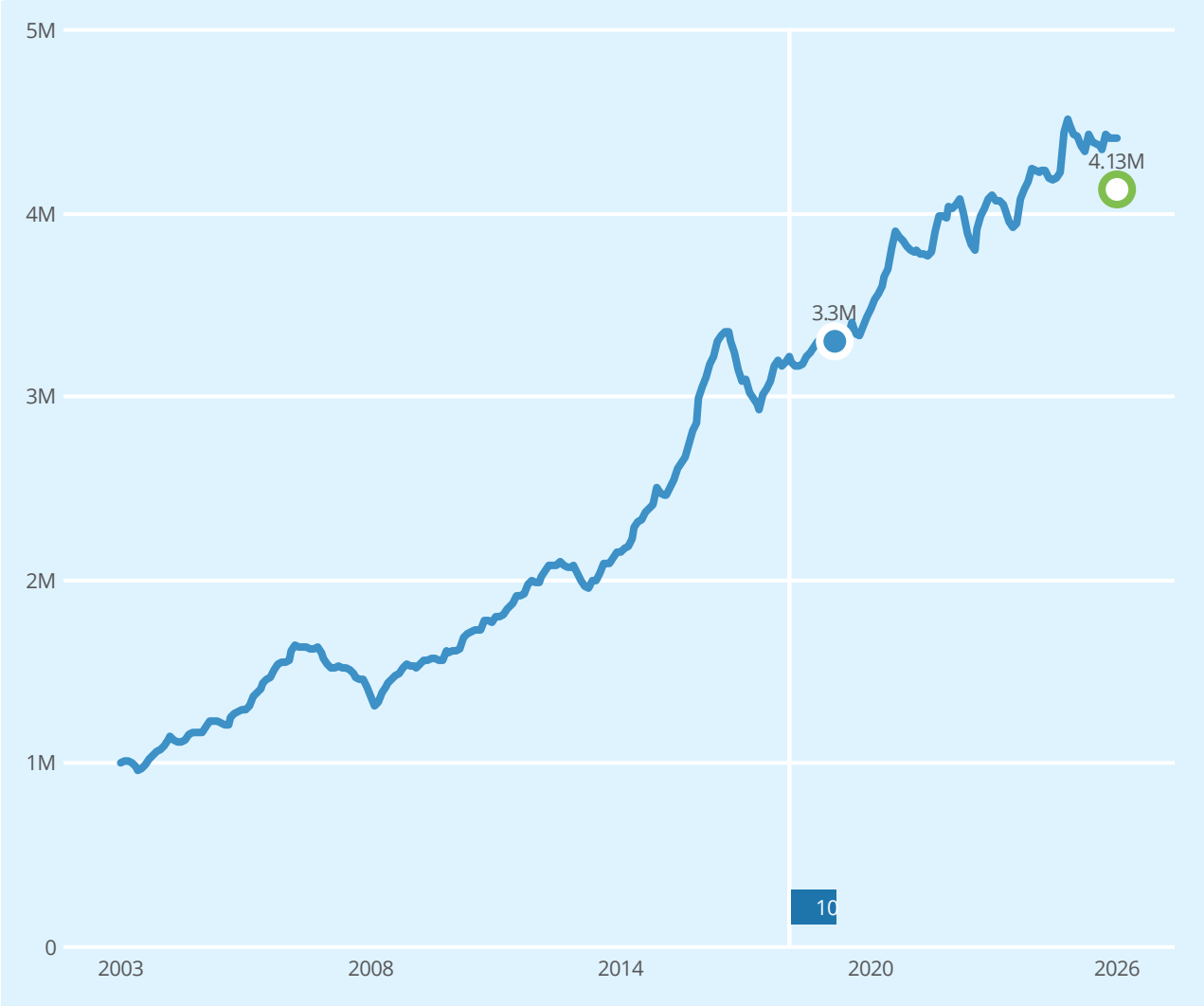
En moderne og lettstelt bolig det er lett å trives i!

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
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.09.2019	02.09.2019		-	3 200 000	100 772	3 300 772

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 546 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.6M
6 387 000 Salgspris i snitt
6 242 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

133 359 Heimdalsgata 36 Totalpris 4 134 135

107 205 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

99 943 TØYEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260137

Selger 1 navn
Gina Pedersen Lersveen

Gateadresse
Heimdalsgata 36

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

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: 92260137

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Våren 2020 ble det oppdaget maur i leiligheten, men dette ble det tatt hånd om, og det er ikke oppdaget insekter i leiligheten etter mai 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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

Document reference: 92260137

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: 92260137

Tilleggskommentar

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: 92260137

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Lersveen	a52a662fa8739c7868dcfc 210d1c5df791df1a4d	12.03.2026 11:15:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260137

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Heimdalsgata 36, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277419**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81075255**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



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 **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	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 **180,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 596 kWh**

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II		Vår ref.:	199/503	Fødselsdato eier:	06.09.1991
Heimdalsgata 36		Type:	Borettslag tilknyttet		
0578 OSLO		Eiere:	Gina Lersveen		
Organisasjonsnr:	955 112 725	Andelsnr:	177		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 542

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Internett	152
	Fellesutgifter	3 390

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):	144 135	Gjeld siste årsoppg.:	144 135
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 15.03.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 15.03.2026: 44 000 000

Andel av saldo: 144 136

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 208,00 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:	144 135	Andre inntekter:	736
Annen formue:	17 168	Utgifter:	8 472		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	177	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987
Gårds/bruksnr:	230/125
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	Vår ref.:	199/503	Fødselsdato eier: 06.09.1991
Heimdalsgata 36	Type:	Borettslag tilknyttet	
0578 OSLO	Eiere:	Gina Lersveen	
Organisasjonsnr: 955 112 725			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79352208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H508

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Fellesvaskerier kan benyttes mot betaling.

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

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

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

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.

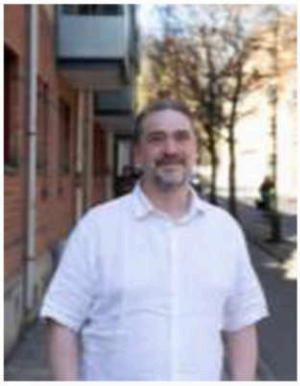
Det er viktig for alle beboere at vi har ett sterkt og godt styre til å forvalte verdiene i borettslaget vårt og bidrar til at vi alle har ett godt og trygt bomiljø.

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.

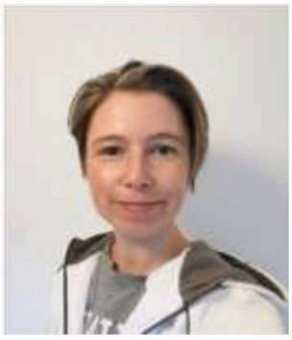
Øyvind Stabel sier dette om seg selv:
Jeg har jobbet i bedrifter og borettslag med alt fra 5 ansatte til 18. Har hatt ansvar for vaktmestere i borettslag både med en driftsleder som mellomleder og direkte. Jeg har også jobbet i borettslag med eksterne vaktmesterselskaper.

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.

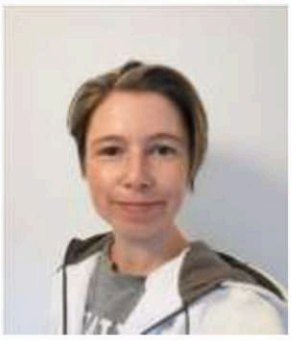
Har sittet i styre fra 2021.
Han har tidligere vært styremedlem og styreleder i Jens Bjelkes Gate 41 i mer enn fire år.

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.

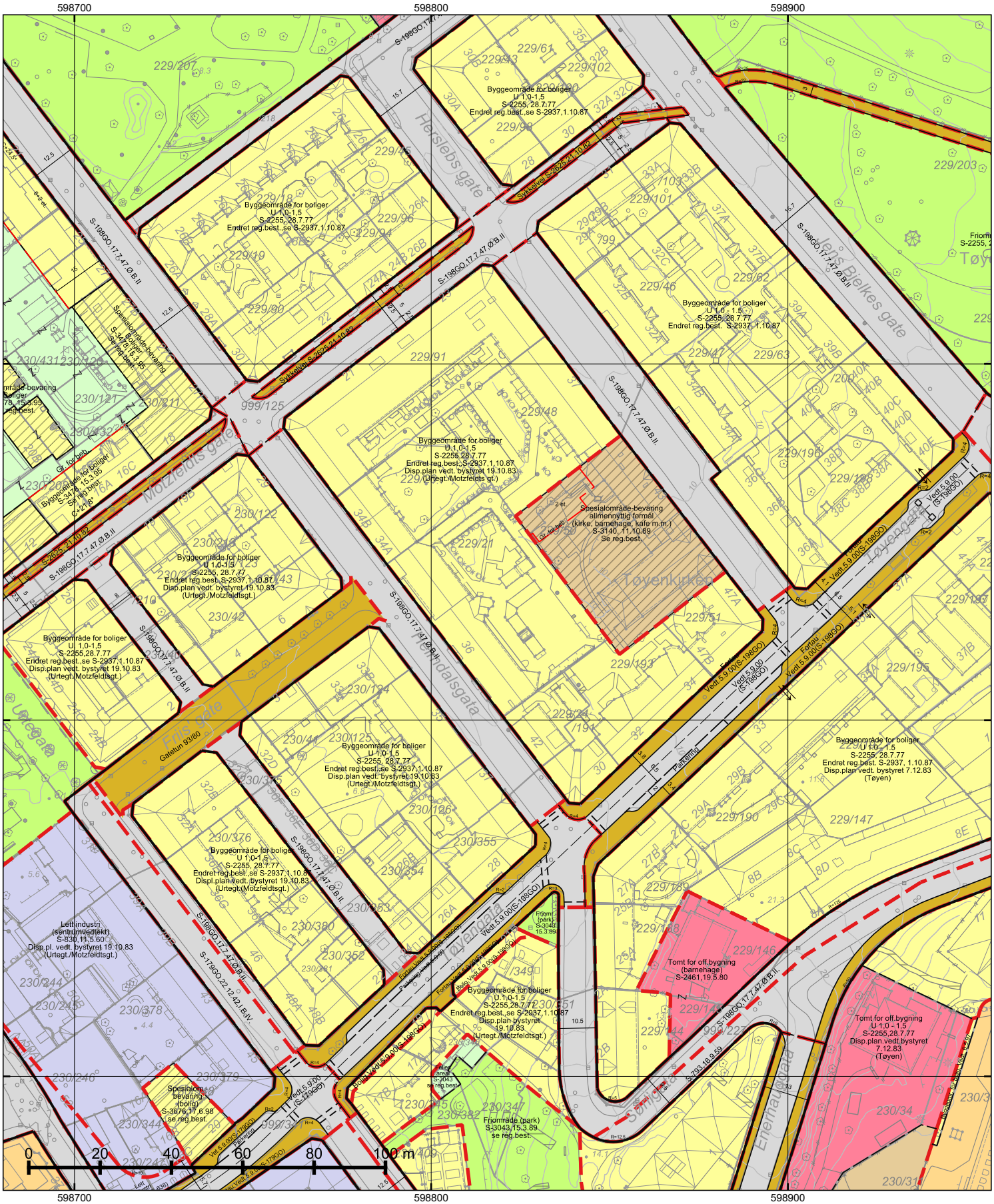
FELLES INNEAREALER

- 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/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

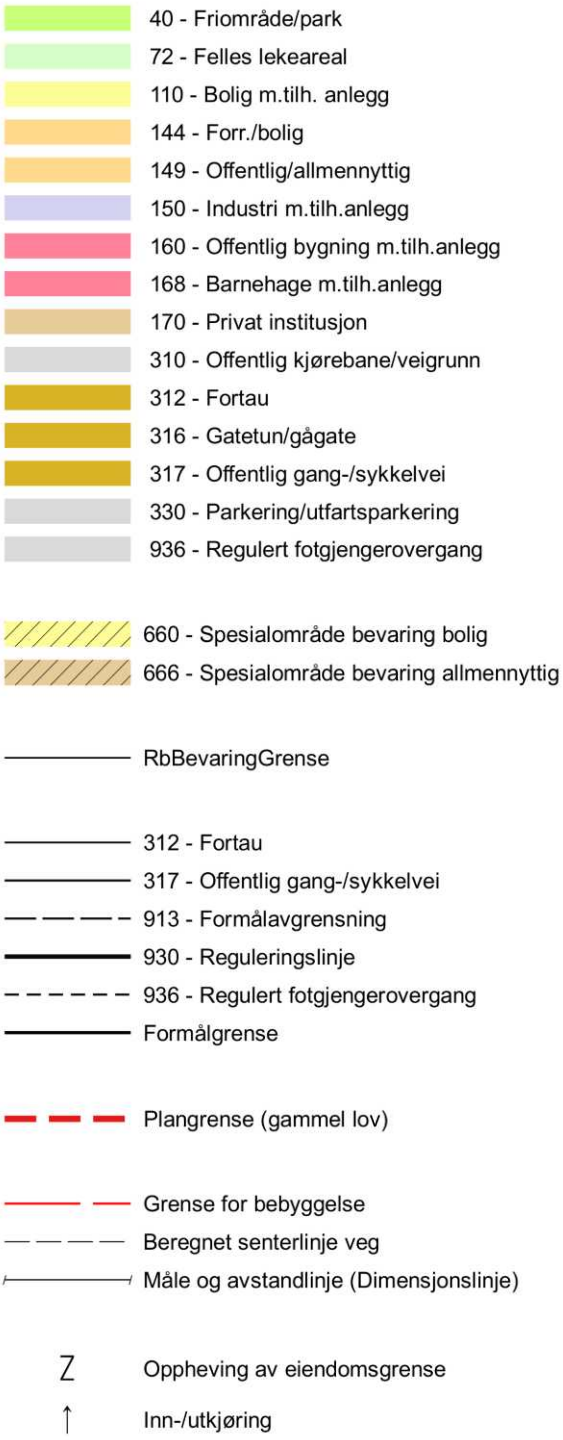
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

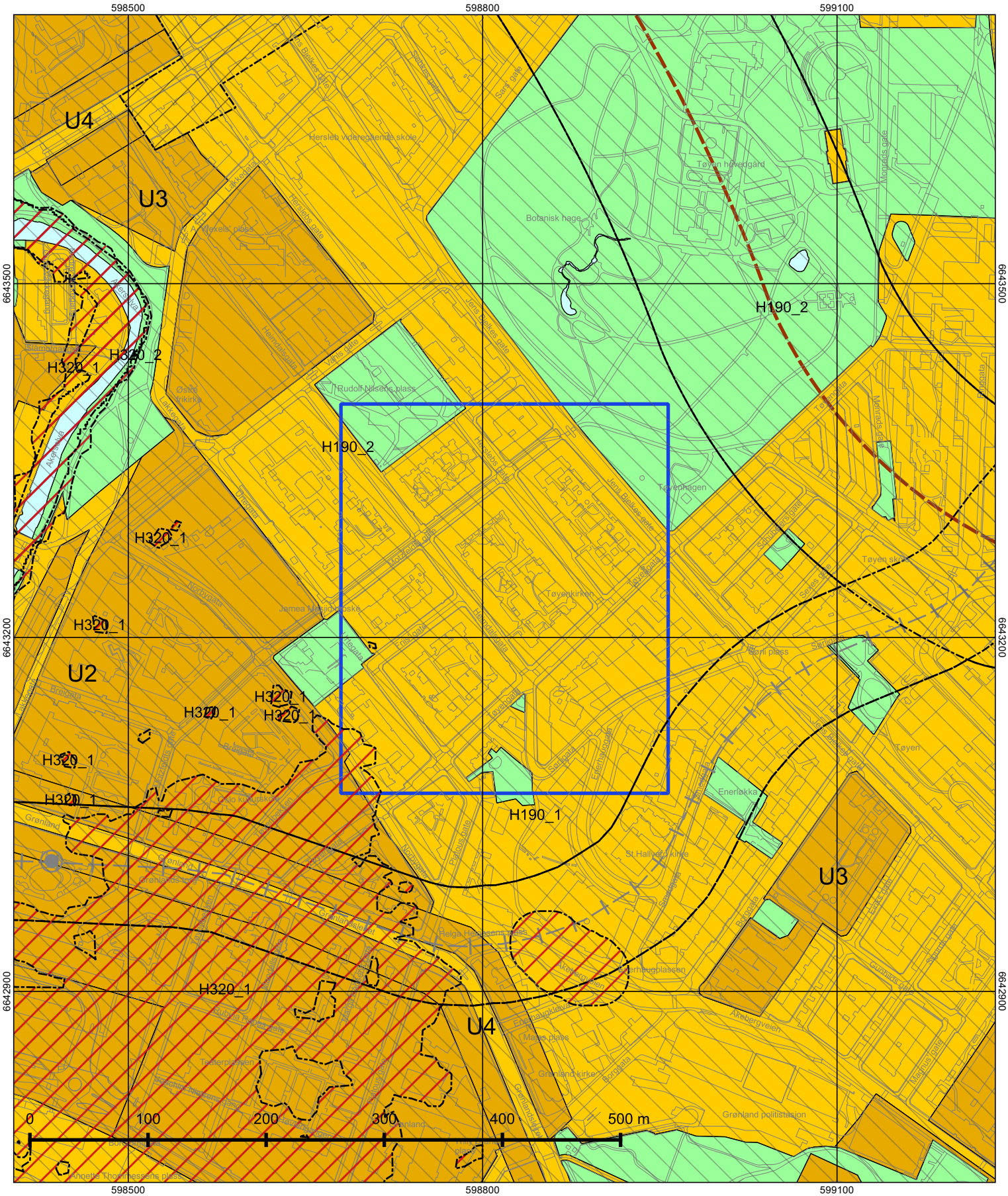
PlottID/Best.nr: 154405/ 86528448
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/21

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: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154405/86528448
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Didriksen
HEIMDALSGATA 36

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528448
9053063

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260312 for HEIMDALSGATA 36.

GNR. 229 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1891.

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

1998 m²

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

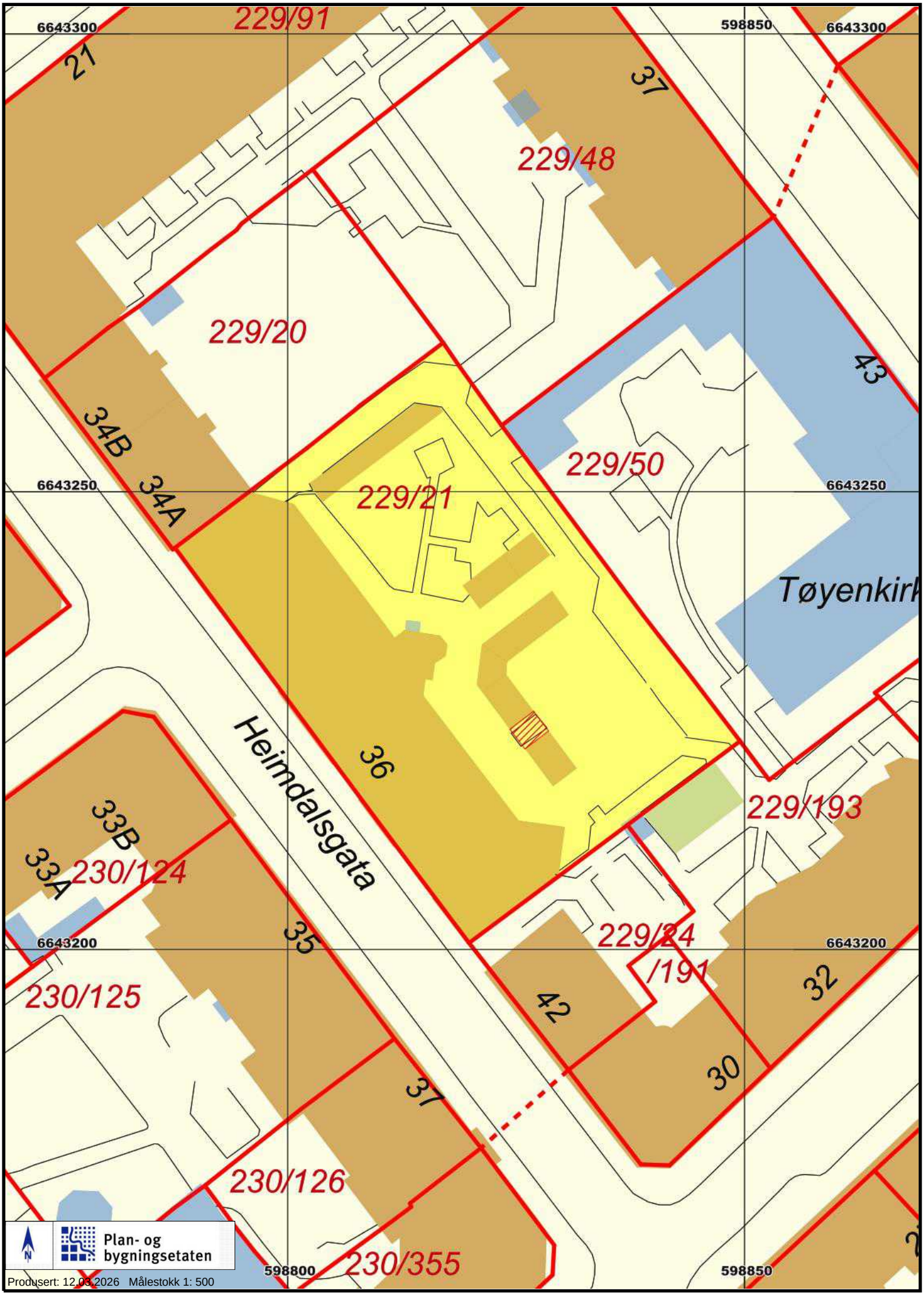
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6643300
229/91
598850
6643300
21
37
229/48
229/20
43
34B
34A
229/50
6643250
229/21
6643250
Tøyenkirk
Heimdalsgata
36
229/193
33B
33A
230/124
6643200
35
229/24
/191
6643200
230/125
42
32
30
37
230/126
230/355
598800
598850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1ST 0560 OSLO 5 · 68 30 40

HA/tfn

Oslo, den 15. mars 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.229, bnr.21-22-23, Heimdalsgata 36-38-40.

Journalnr. 86/5240

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7.3.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Brl. Heimdal II, v/BBL Undommens Selvbyggerl. P.b.36-Ankertorget, 0135 OSLO 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt, Torggt. 26/28, 0183 OSLO 1.

Ansvarshavende
Finn Manstad, c/o Fagbygg A/S, P.b. 203-Leirdal, 1011 OSLO 10.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Hans Andersen

fung. Overingeniør
Hans Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.09.2024
Merete Wiel Finckenhagen	201808777 - 70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	HEIMDALSGATA 36	Eiendom:	229/21/0/0
Tiltakshaver:	Fredrik Skjøldt	Søker:	BASE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Heimdalsgata 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, etablering av nye boenheter, fasadeendring og nye boder i bakgård, mottatt 20.09.2019.

Det har tatt nær 5 år fra søknad om ferdigattest ble omsøkt til den nå er behandlet ferdig. Dette skyldes blant annet behov for bygningsmessige endringer etter mangler oppdaget gjennom tilsyn. Tilsynet i saken ble lukket 11.09.2024 og det ble i den forbindelse sendt inn oppdatert gjennomføringsplan.

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 201808777			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2		1/22
Utomhusplan	A4.011	15.06.2018	1/23

Snitt A-A og B-B	A4.004	06.11.2017	1/33
Fasade mot bakgård	A4.005	06.11.2017	1/34
Plan 5. etasje	A4.001	23.11.2018	19/8
Plan 6. etasje	A4.002	27.05.2019	19/9

Klagefristen er tre uker

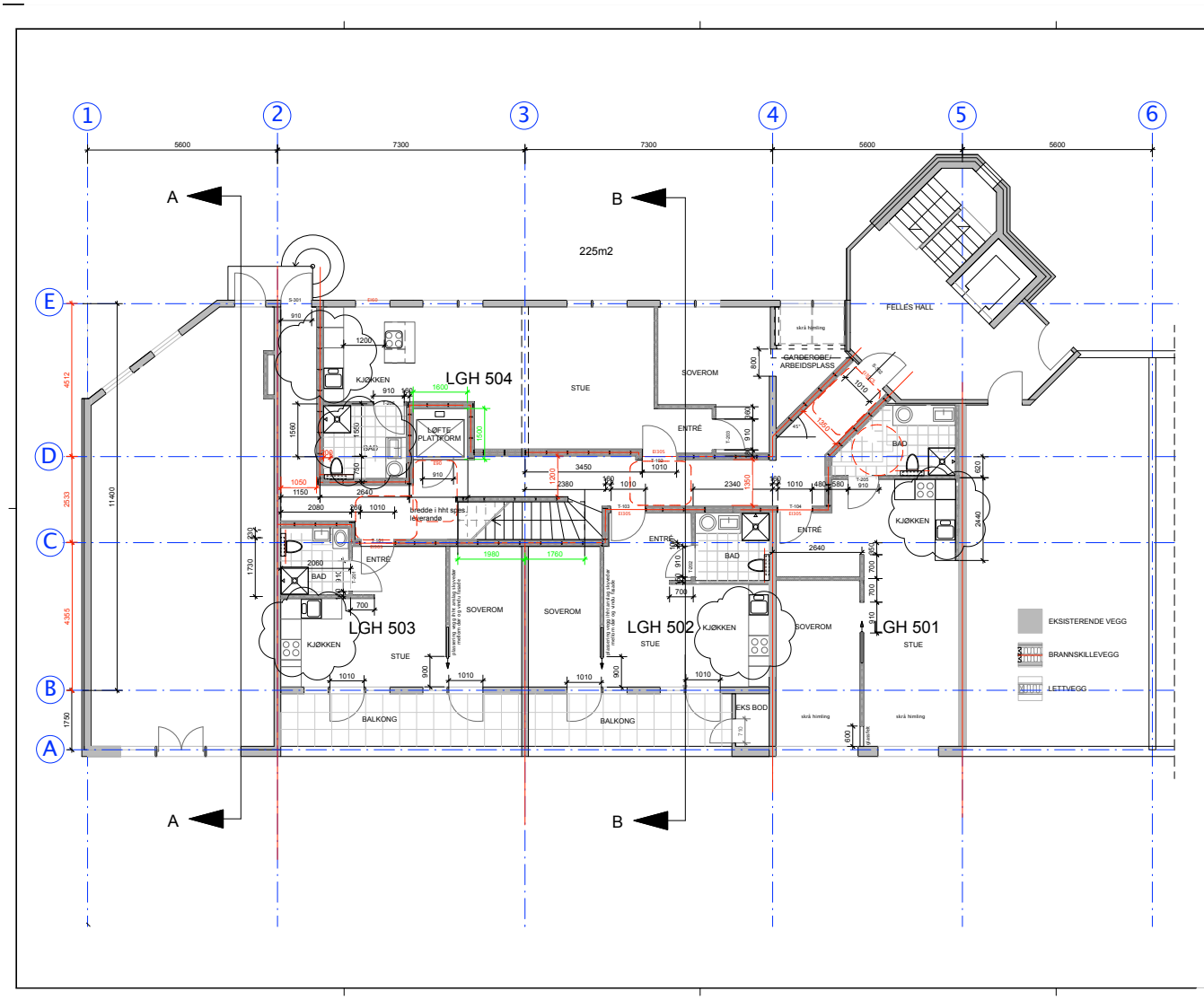
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Fredrik Skjøldt, Balders gate 5 F, 0263 OSLO



F	Diverse justeringer enheter kjøkken og bad	23.11.18	mwf
E	Diverse justeringer	09.11.18	mwf
D	Skråtaksmål trapp, branndekke dører rev.	24.09.18	mwf
C	Målsetting og fliselegging, div endringer	20.09.18	mwf
B	Påført leilighetsnummer	01.06.18	sjl
A	Innvirke stavanger/	15.06.18	mwf

rev.	endringen gjelder	dato	utf.	kontr.

R.I.V.

R.I.E.

R.I.B.

ARK. BASE ARKITEKTER AS www.baseark.no

tegn. art. PLAN 5. ETASJE **A4.001** F

prosjekt HEIMDALSGATA 36
GNR 229 - BNR 21

byggherre FREDRIK SKJØLDT

tegn. art. PLAN 5. ETASJE

mål 1:100 | dato 06.11.2017 | filnavn ISK_ark tegninger

ansvarlig MWF | kontr. | tegnet av MWF

status SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

A4.001 F

oppdr.nr | tegn.nr | rev.

Heimdalsgata 36

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	2 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	3 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

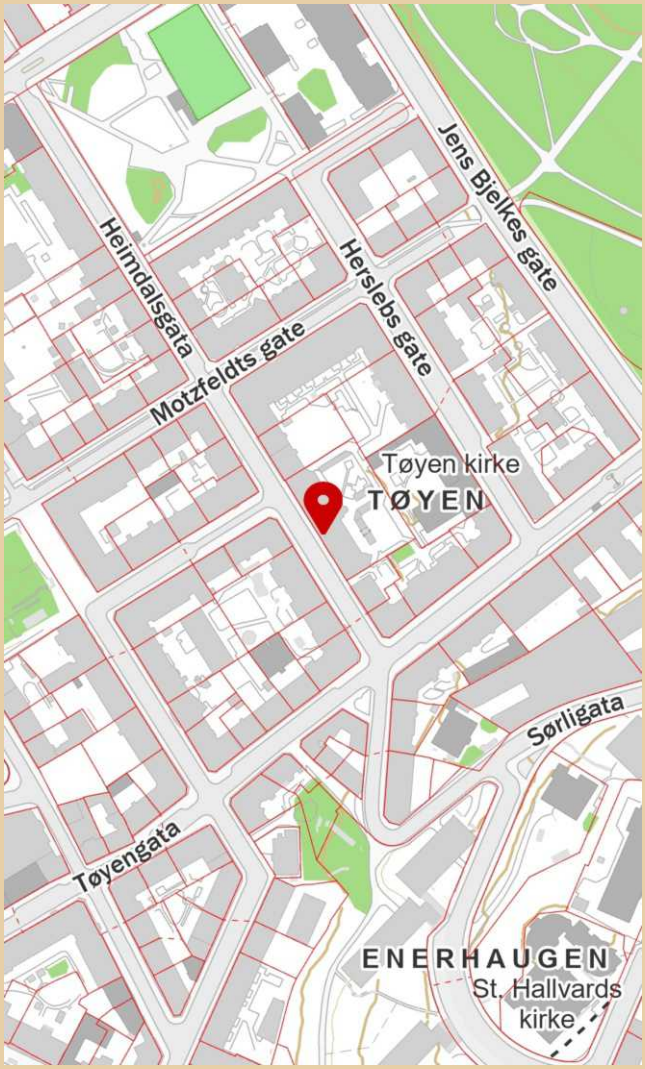
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk



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

Heimdalsgata 36

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	2 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

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	3 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

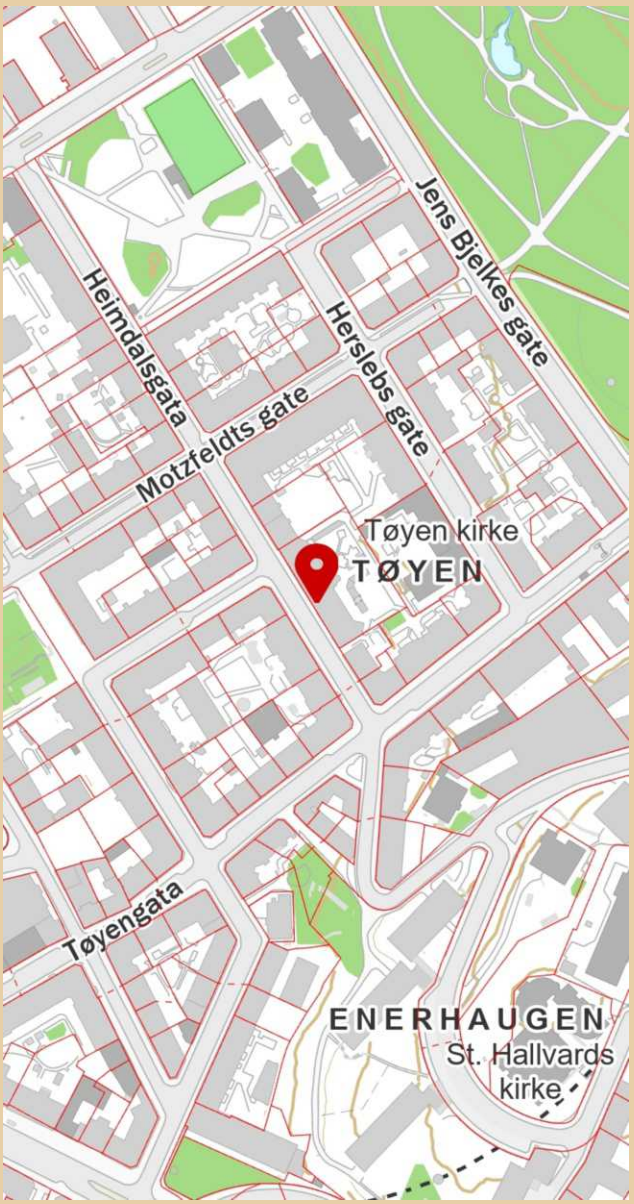
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk



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

Heimdalsgata 36

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heimdalsgata 24 - 11612	2 min
Heimdalsgata 24 - 11608	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

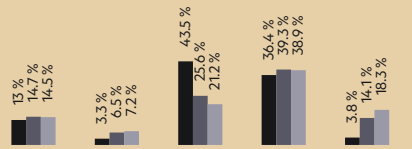
BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 61 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	2 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

SPORT

Urtehagen balløkke	3 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

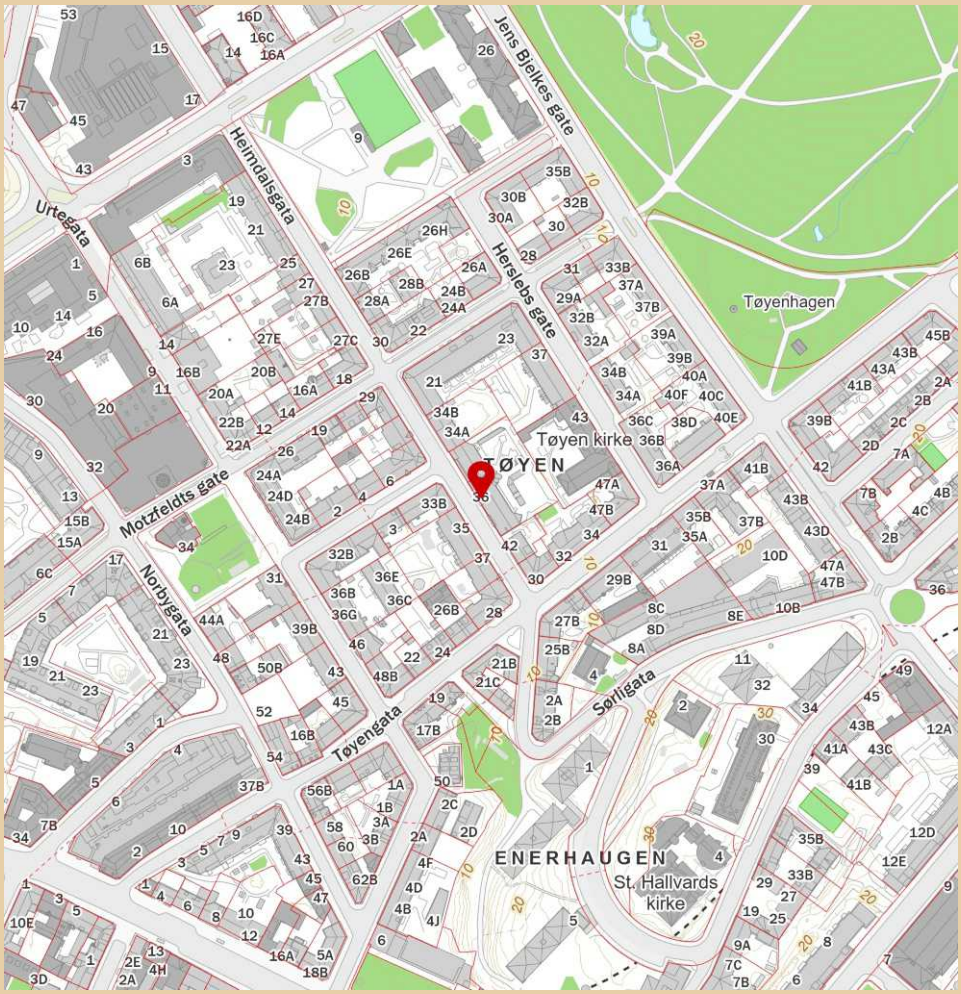
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

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 36, 0578 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 21, andelsnr. 177 i BORETTSLAGET HEIMDAL 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Charlotte Didriksen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 992 34 532

E-post: charlotte.didriksen@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.
