PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HEIMDALSGATA 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260332
Addresse	Heimdalsgata 37		
Postnr.	0578	Sted	OSLO
Selgers navn	Kaspar Kvisle		
Selgers navn	Synne Rosted Skjelvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 4 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79352208

Våtrom

Initialer selger:
K K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge oversikt over tidligere vedlikehold i borettslaget ble det utført utskifting og reparasjon av takrenner i 2010.

Initialer selger:
K K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vindusrehabilitering i borettslaget i perioden 2022-2023. Vinduer og terrassedør ble byttet til trelags isolerglass.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Takst & Vindu AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-kontroll utført av Elvia i mars 2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ukjent

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger godkjente dokumenter.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Markterrasse tilhørende boligen.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ved noen anledninger observert enkelte sølvkre i bod i underetasje.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Kaspar Kvisle*

Signert av *Synne Rosted Skjelvik*

Initialer selger:
K K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 126

Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 23.05.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26230 **Eiendomsverdi ref nr:** UB8173

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet over flere etasjer.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

Utgang fra trapp til markterrasse i trekonstruksjoner.
Markterrassen er målt til ca 12 m².

Tregulv mot dekke.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i treverk.

Baderom fra byggeår.
Baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Kjøkkeninnredningen er fra 2015, men modernisert i 2021 med nye fronter, benkeplate og fliser på vegg.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

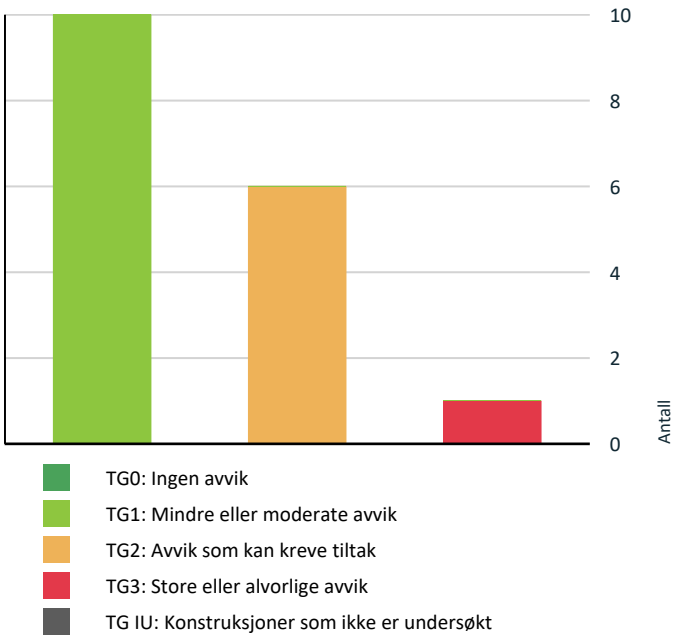
Lovlighet Gå til side

Leilighet over flere etasjer:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over flere etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken / spisestue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER FLERE ETASJER:



Byggeår
1989

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Eier opplyser at vinduene ble byttet i 2022.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

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

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert/malt trevirke.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet..

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra trapp til markterrasse i trekonstruksjoner.
Markterrassen er målt til ca 12 m².

Tregulv mot dekke.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i treverk.

—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1989, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Tilstandsrapport

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers parkett.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

1.Etasje:
Takhøyden ble på kjøkken målt til ca. 2,36 m.

Kjellerstue:
Takhøyden ble i stuen målt til ca. 2,35 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Tilstandsrapport

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Etasje:
Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Kjøkken:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 12 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.
_____

Kjellerstue:
På grunn av pågående arbeider og lagrede gjenstander var det ikke mulig å gjennomføre skjevhetsmålinger i rommet.
Konsekvens:
Forholdet er derfor ikke vurdert, og det foreligger ikke grunnlag for å uttale seg om eventuelle skjevheter eller avvik i gulvkonstruksjonen.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper anbefales det at det gjennomføres kontroll for kjøp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er bruk av diffusjonssperre bak utlekting enkelte steder i konstruksjonen.
Veggene er foret ut og kledd med organiske materialer (treverk) mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plassering av diffusjonssperre bak utlekting begrenser konstruksjonens mulighet for uttørking og naturlig ventilasjon. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for innvendig utforing av kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, hvor fuktsikring og uttørkingsmuligheter er særlig viktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondensering i konstruksjonen. Organiske materialer som treverk kan over tid bli utsatt for fuktskader, muggsopp og råte som følge av kapillært fuktoppsug fra grunnmuren, kondensdannelse fra inneluft eller utilstrekkelig utvendig drenering. Konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Tiltak:
Ved rehabilitering eller utbedring bør det etableres løsninger som ivaretar nødvendig uttørking og ventilasjon mot grunnmur, samt reduserer risikoen for fuktpåvirkning av organiske materialer. Tiltak kan også innbære oppbygging av vegg(er) med stålstendere ("dødt materiale").

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.

____

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

PS:
Det mangler rekkverk.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte og folierte innerdører.
Skyvedør mellom gang og kjøkken.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra 90-tallet.

Baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger med sparklet og malte overflater uten kjent tettesjikt.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet har en oppbygning som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Manglende eller ukjent tettesjikt på veggflater medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling ved normal bruk over tid. Rommet har begrenset robusthet mot vann- og fuktbelastning sammenlignet med moderne våtromsløsninger.

Tiltak:
Det må påregnes full modernisering av våtrommet for å oppnå en løsning som tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Dette vil normalt omfatte ny oppbygning av veggflater med dokumentert tettesjikt, samt nødvendige tilpasninger av tilstøtende konstruksjoner og detaljer i våtsonene.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2015, men modernisert i 2021 med nye fronter, benkeplate og fliser på vegg.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har integrert platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

Tilstandsrapport

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

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

——

2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

——

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Varmekabler i entré.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

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.

Tilstandsrapport

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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

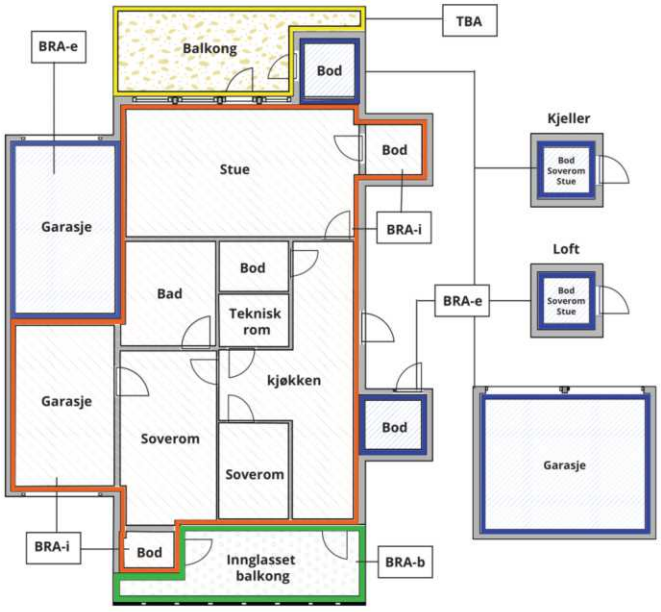
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet over flere etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	12
Underetasje	24	5		29	
SUM	**91**	**5**			**12**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, to soverom, kjøkken / spisestue, bad		
Underetasje	Stue, bod	Bod	

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, bad, to soverom og kjøkken/spisestue.

Underetasje:
Stue og bod.

———

Utgang ved trapp til markterrasse.
Markterrassen ble målt til ca 12,3 m².

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,4 m².

———

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

- Malt inngangsparti/gang 2024, gjort selv
- Malt gjesterom 2026, gjort selv
- Malt hovedsoverom 2026, utført av Najm Amro (enkeltmannsforetak)
- Malt nordøstvendt vegg i kjellerstue 2026, utført av Najm Amro (enkeltmannsforetak)
- Pusset og lakkert trapp 2026, gjort selv
- Vinduer med trelags isolerglass produsert i 2022, i regi av borettslag
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023, i regi av borettslag

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kaspar Kvisle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	126		0	407.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Heimdalsgata 37

Hjemmelshaver
Borettslaget Heimdal Ii

Kommentar
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			Kvisle Kaspar, Skjelvik Synne Rosted

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
129

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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 sameiet.

Bebyggelsen

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

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

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

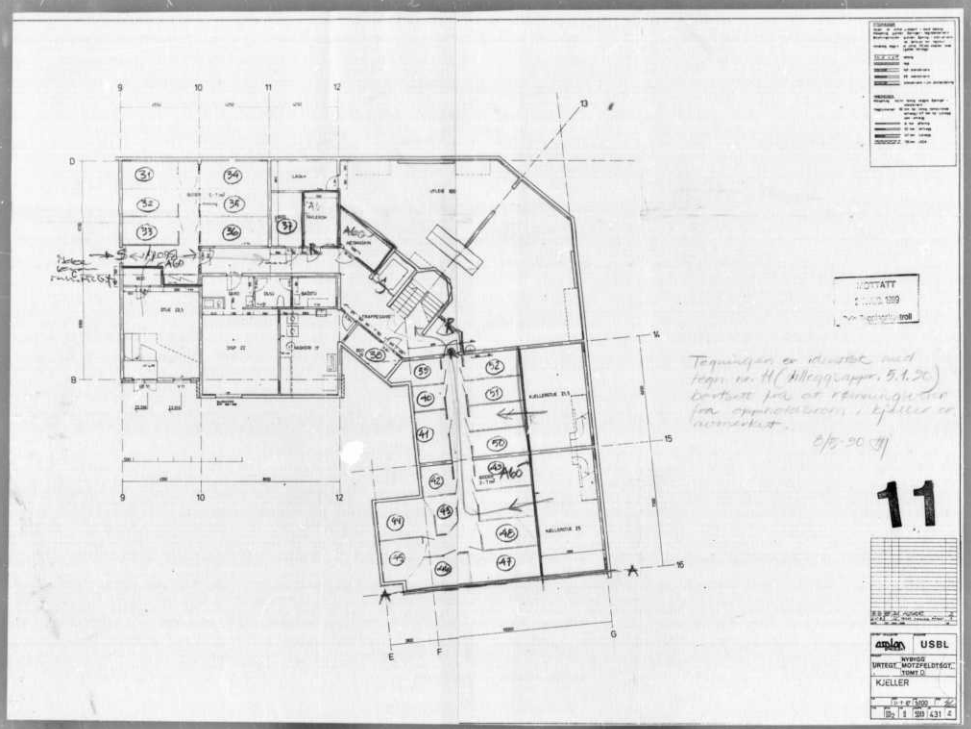
Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent 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.



MOTTATT

Tegningen er identisk med tegn. nr. H(tilbyggsappar. 5.1.20) bortsett fra at rømningsvei fra oppholdsrom i kjeller er inntegnet.

8/12-20 ttl

11

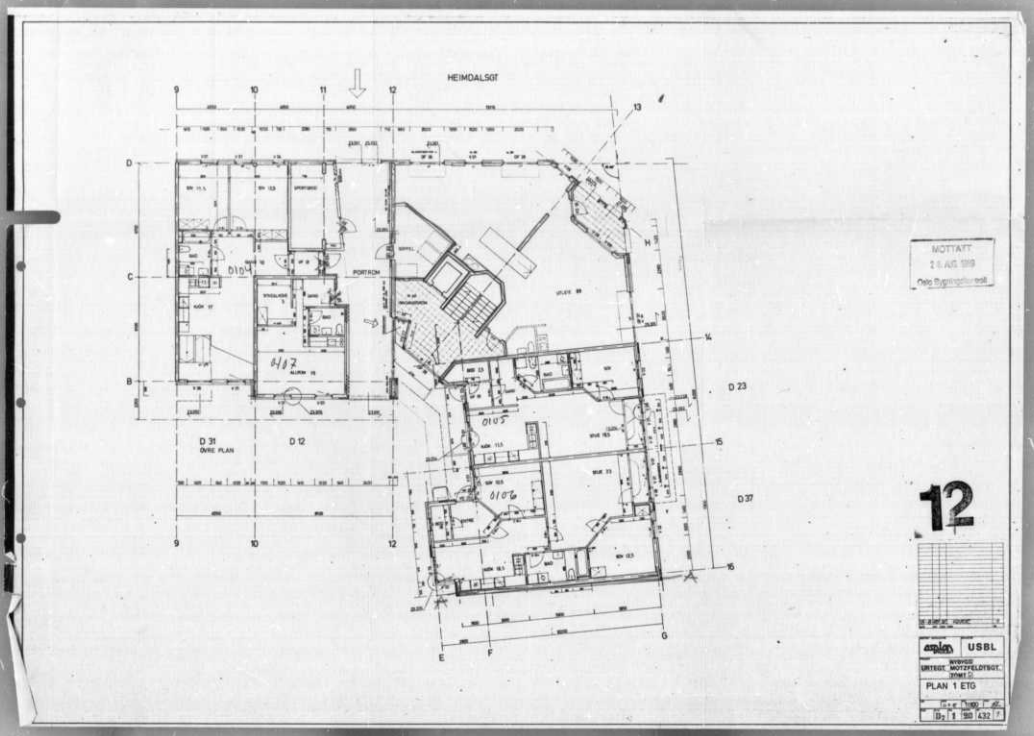
USBL

NYBYGG
URTEGT. MOTZFELDTSGT. TOMT O

KJELLER

1:100

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



MOTTATT
14 AUG 199
Oslo Bygningsråd

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

enova

Energiattest



Adresse **Heimdalsgata 37, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310195**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81031835**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **167,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **167,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 206 kWh**



Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Detaljering

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

Heimdalsgata 37, 0578 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/129	**Fødselsdato eier:**	09.11.1994
Heimdalsgata 37	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	15.11.1996
0578 OSLO	**Eiere:**	Kaspar Kvisle, Synne Rosted Skjelvik		
Organisasjonsnr: 955 112 725	**Andelsnr:**	129		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 775**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Internett	291
	Fellesutgifter	6 484

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)	275 690	Gjeld siste årsoppg.:	275 690
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 10.06.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 10.06.2026: 44 000 000

Andel av saldo: 275 690

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 384,00 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:	275 690	Andre inntekter:	1 408
Annen formue:	32 838	Utgifter:	16 204		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	623 200
Andelsnr:	129	Partialobligasjonsnr:	129

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79352208

Boligopplysninger:

Borettslaget Heimdal II	**Vår ref.:**	199/129	**Fødselsdato eier:**	09.11.1994
Heimdalsgata 37	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	15.11.1996
0578 OSLO	**Eiere:**	Kaspar Kvisle, Synne Rosted Skjelvik		

Organisasjonsnr: 955 112 725

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

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

Fasiliteter:

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

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

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Fellesvaskerier kan benyttes mot betaling.

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

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

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

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

Vedtekter

for

Borettslaget Heimdal II org nr 955 112 725

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(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

(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.

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler Heimdal II

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

I LEILIGHETEN

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

FELLES INNEAREALER

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

FELLES UTEAREALER

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

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Heimdal II

Torsdag 07.05.2026 kl. 17:00

Tøyen kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sykler

5.2 sykler i sykkelbod

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

5.5 Utvidet bod

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

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

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

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

5.11 Honorar valgkomiteen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Styrets arbeid 2025/26

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

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

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

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

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

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

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

- Jobbet med forsikringssaker.

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

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

I fremtiden

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

12 møter.

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas

5. Andre saker

5.1 Sykler

Introduksjon

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

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

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

5.2 sykler i sykkelbod

Introduksjon

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

har en plass til syklene sine.

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

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

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

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

Introduksjon

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

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

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

Ettersom økonomien til borettslaget er trang så har jeg følgende forslag

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

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

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

Introduksjon

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag

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

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

5.5 Utvidet bod

Introduksjon

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

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

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

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

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

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

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

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

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag til vedtak:

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

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

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

verdi for borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

Perioder med alminnelig ro

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

Utenfor perioder med alminnelig ro

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

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

Forslag til vedtak: Vedtektsendring foreslås av styret

Styrets innstilling: Anbefaler at dette vedtas

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

Bakgrunn

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

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

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

Økonomi 2025

Inntekter : 5 400 kr

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

Reparasjon : 8 016 kr

Netto underskudd : – 19 927 kr

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

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

Fordeler

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

Ulemper

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

Forslag 2 – Investere i nytt betalingssystem og fortsette drift

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

Investeringsbehov

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

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

Fordeler

- Beboerne beholder et fungerende vaskeri
- Løser problemet med betalingssystemet

Ulemper

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler forslag 1 - legge ned vaskeriet

5.11 Honorar valgkomiteen

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Heimdal II

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

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

Balanse 2025 Borettslaget Heimdal II

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

Balanse 2025 Borettslaget Heimdal II

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer , er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder utbetaling fra Gibbs.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenr.79352208

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder kostnad for Finn annonser.

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Heimdal II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Heimdal II

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Heimdal II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Heimdal II

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Heimdal II består av 173 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Møtesats	583,41
timesats	438,59

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

Antall styremøter 12

Innstilling fra valgkomiteen 2026

Valgkomiteen har bestått av:

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

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

Styremedlem:
Ingvild Stølen
Linn Eide

Følgende kandidater er på valg:

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

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

Valgkomiteen for 1 år
Alle tre representantene er på valg.

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styremedlemmer (2 års verv)



Maria Glenna
Bor i Heimdalsgata 35

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



Mia Almli
Mia har bodd i Heimdalsgata 30 siden 2022.

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



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

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

Valgkomiteen innstiller følgende personer til varamedlemmer (1 års verv)



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det har ikke meldt seg andre kandidater.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

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

Balanse 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

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

Balanse 2025 Nedre Tøyen Garasjesameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Endre Lohne Styreleder	Ingvild Stølen Styremedlem	Torje Vegar Pedersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder ladepunkt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Andre honorarer

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134361768**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 616 794
Avdrag i perioden:	162 821
Lånesaldo 31.12:	**4 453 973**
Saldo 5 år frem i tid:	3 458 480

Resultat og balanse med noter for Nedre Tøyen Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Tøyen Garasjesameie

Styreleder	Endre Lohne (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Torje Vegar Pedersen (sign.)	23.02.2026

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

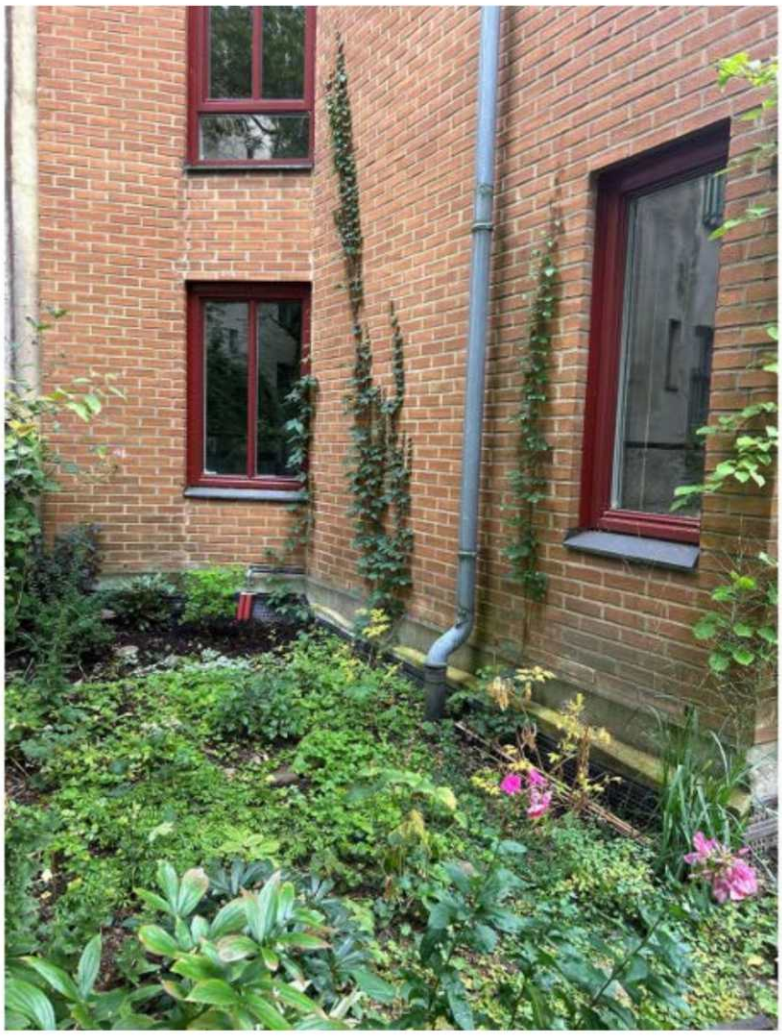
Søknaden gjelder for leilighet nr. 158 i Urtegata 46. Leiligheten ligger i første etasje og har et tilhørende hageområde. Det søkes om godkjennelse til å bytte ut vindu i kjøkkenet med verandadør. Verandadøren vil ha samme bredde som vinduet, endringen er således bare at høyden på vinduet kommer ned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

Andelseier har ansvar for søknad til Plan- og bygningsetaten og at arbeidet utføres av fagfolk. Alle kostnader forbundet med søknad, kjøp og montering dekkes av andelseier.

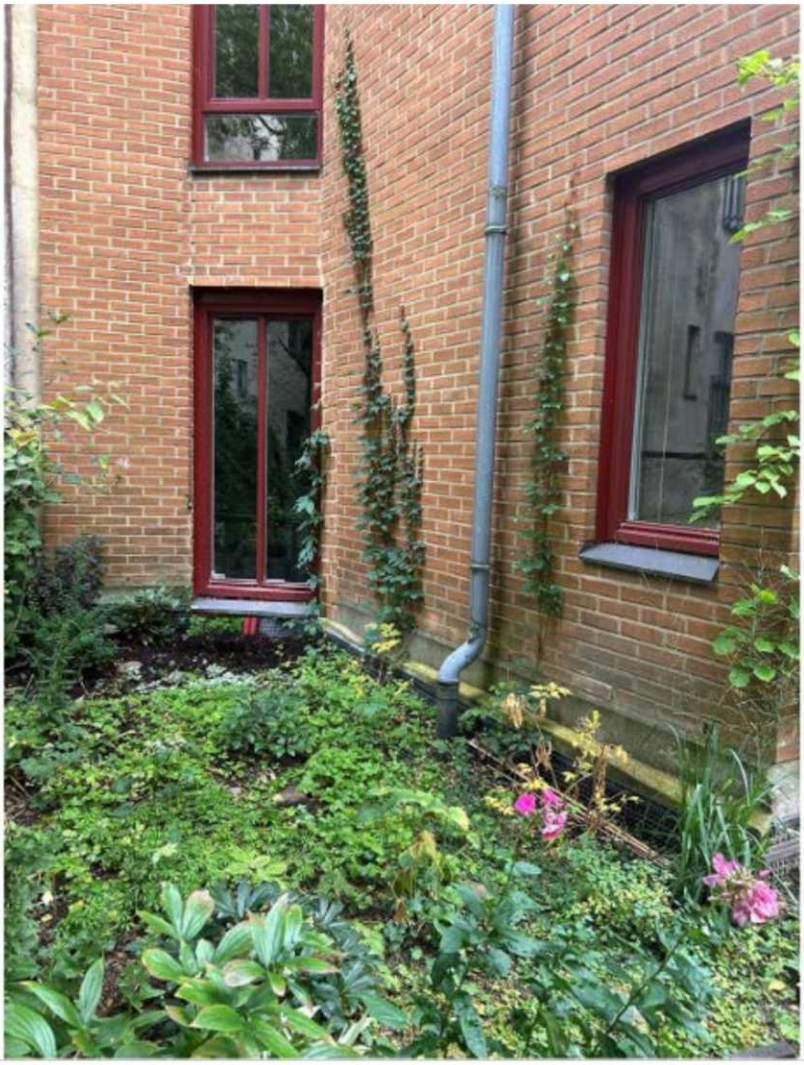
Det bes om godkjenning av søknaden og at dette samtykket er gyldig i 12 måneder.

Bildene nedenfor viser situasjonen før (med vindu) og en illustrasjon av etter (med verandadør).

Dagens situasjon,
vindu fra kjøkkenet.



Omsøkt situasjon,
dør ut fra kjøkkenet.



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

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



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 07.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Heimdal II torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Tøyen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bjarne Bjerknes v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mia Holhjem Almli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter:2

Totalt:15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Styrets arbeid 2025/26

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

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

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

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

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

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

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

- Jobbet med forsikringssaker.

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

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

I fremtiden

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

12 møter.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 169502,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sykler

Introduksjon

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

Vedtak:
forslagsstillers vedtak ikke vedtatt

Styret jobber videre med løsning for merking i husordensreglene for hele brl.

5.2 sykler i sykkelbod

Introduksjon

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Styret vil legge til dette som et punkt i husordensreglene.

5.3 Jevnlig rengjøring av sykkelbod og kjeller

Introduksjon

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

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

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

Ettersom økonomien til borettslaget er trang så har jeg følgende forslag

Vedtak:

Styret ser på priser for vaktmester / vaskeri for å finne en løsning.

5.4 Dokumentasjon av nøkler når nye kjøpes inn

Introduksjon

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

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

Vedtak:

Forslag nedstemt.

Dette gjøres allerede i dag. Styret jobber videre med sikrende tiltak.

5.5 Utvidet bod

Introduksjon

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

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

Vedtak:

Forslag nedstemt. Styret jobber videre med å kartlegge løsninger for bruk av areal og hva beboerne ønsker å benytte arealet til.

5.6 Kartlegging og tiltak vedrørende møll i kjellerboder

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

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

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslag nedstemt. Ved varsling om møll, så settes det opp feller etter anmodning fra beboere.

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

Vedtatt gitt godkjennelse fra plan og bygg.

Vedtak:

Vedtatt.

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

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

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.9 Endriner i vedtektene angående alminnelig ro

Perioder med alminnelig roDet skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Utilbørlig støy skal unngås i denne perioden. Dette gjelder spesielt: Høy musikk og tale, banking og boring, og øving på musikkinstrument.Utenfor perioder med alminnelig roStøyende arbeidsoperasjoner i leiligheten kan skje på hverdager og lørdag kl. 08:00 og kl.19.00. Støyende arbeid og annen støy skal varsles med nabovarsel på

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

Vedtak:

Forslagstiller gjorde om sin sak til orienteringssak om endring i husordensreglene. Enighet i forsamlingen om at dette vil kunne bedre livskvaliteten.

5.10 Fremtidig drift av felles vaskeri

Bakgrunn

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

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

Økonomi 2025

Inntekter : 5 400 kr

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

Reparasjon : 8 016 kr

Netto underskudd : – 19 927 kr

Vedtak:

Forslag 1 en vedtatt. Styret vil legge til rette for oppkoblingsmulighet for de som måtte trenge det. Hvor man kan sette inn egen maskin. Primært for de 6 husstandene som måtte trenge det i egnet lokale.

5.11 Honorar valgkomiteen

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

Vedtak:

Vedtatt: Borettslaget bevilger 12 000 kroner til valgkomiteen som honorar

6. Valg

6.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Styret utpeker delegat

Vedtak:

Styret utpeker delegat

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Maria Glenna, Mia Almli og Karl Martin Lysø Svendsby.

Valg av Vara for 1 år:

Anders Hoelstad og Arnold Jung ble valgt inn for 1 år

Valg av prepresentanter til valgkomiteen for 1 år:

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

Protokoll for Borettslaget Heimdal II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Mia Holhjem Almli (sign.)	08.05.2026

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/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.01.2024
	201705206 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	HEIMDALSGATA 37	Eiendom:	230/126/0/0
Tiltakshaver:	HEIMDAL 2 BORETTSLAGET	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Heimdalsgata 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 21.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705206			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	A-101	24.03.2017	1/14
Snitt	A-102	24.03.2017	1/15
Fasade	A-103	24.03.2017	1/16

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HEIMDAL 2 BORETTSLAGET, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

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

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

Ferdigattest – Heimdalsgata 37

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Arbeidssted (Matr.nr.) 280/125 (Adresse) Heimdalsgata 35-41/Tøyengata 28 — Journalnr. 87/2750

Arbeidets og bygningens art Boligblokk +126 +355 — Innlevert 1.6.87

Byggherre: BL Heimdal II v/USBL, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Byggemelder: Asplan Prosjekt A/S, Torggt. 26-28, 0183 Oslo 1

Ansvarshavende: Sivert Finn Ranstad X — Dekke over kjeller akse 1-9

15-1-88 A 26.1.88 A

Byggetillatelse 9/1-88 — Byggetillatelse 9-3-88

UTTALELSER			
Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen	X	14/9-87	2/7-87
Granskning	Sas 10/7 -		

APPROBASJON		
Dato 70%	N.nr. 5186	
21/9 87	Bet. 16/10-87	
Dato 30%	N.nr. 5187	
21/9-87	Bet. 16/10-87	
Dato Tillegg 8/1-90	N.nr. 81	
	Bet. 7/2-90	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

		Tillat påvist	Gravetillatelse
	B		
	B1		
X	C 9/7-87	X 1.88	
	D		
X	E 7/3 88.		
X	F 7/88/414	21/2-89	
	G		
X	H Utomhusplan godkj.		
X	I Rømmelding godkj.		
X	K Erklæring som sikrer ret til garasjepl. i Heimdalsg. 36/40 vare innsendt		

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse 7/7-89

Tilskr. mangler:

Mangler rettet

Pipeattest

Hageattest

Heisattest 7/89

Refusjon

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr.12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Riving av uthus (bakbygning)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Heimdalsgata 41		87/3061

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Olav Brekke
Verkseier Furulundsvei 25

0668 OSLO 6

THE/tfn

Dato 23.sept.1987

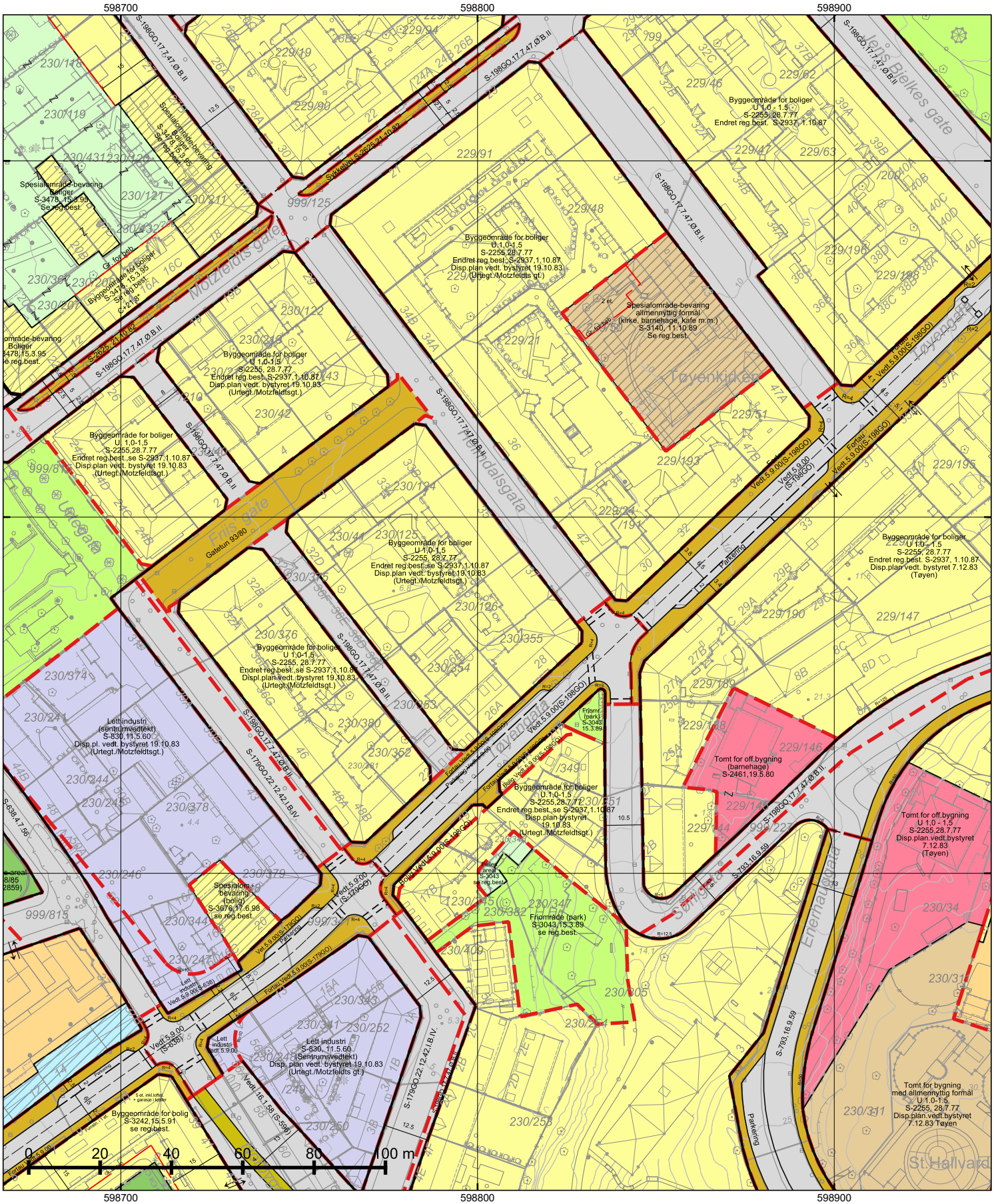
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Stl. C-16 ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

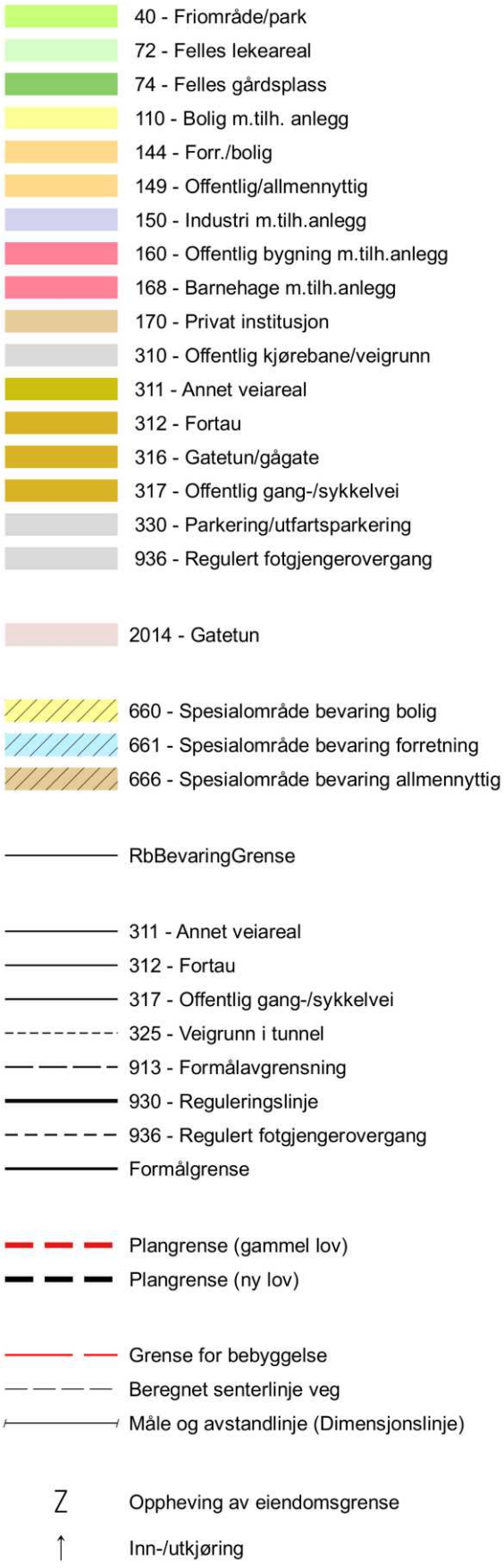
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

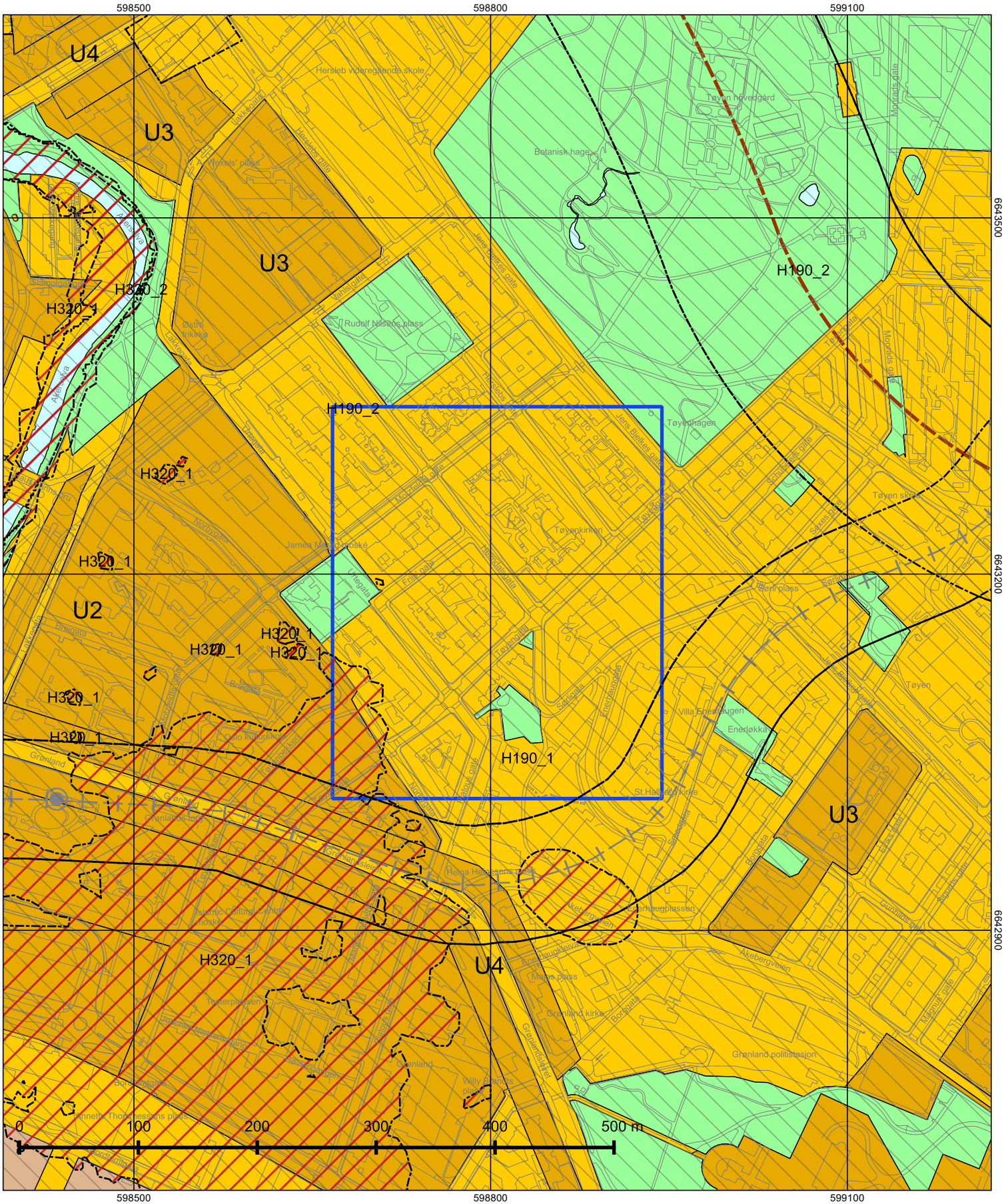
PlottID/Best.nr: 159220/ 86534637
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/126

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159220/86534637
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534637
Deres ref: 9274048

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 230, BNR. 126.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 230, bnr. 126.

GNR. 230 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1874.

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

407 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

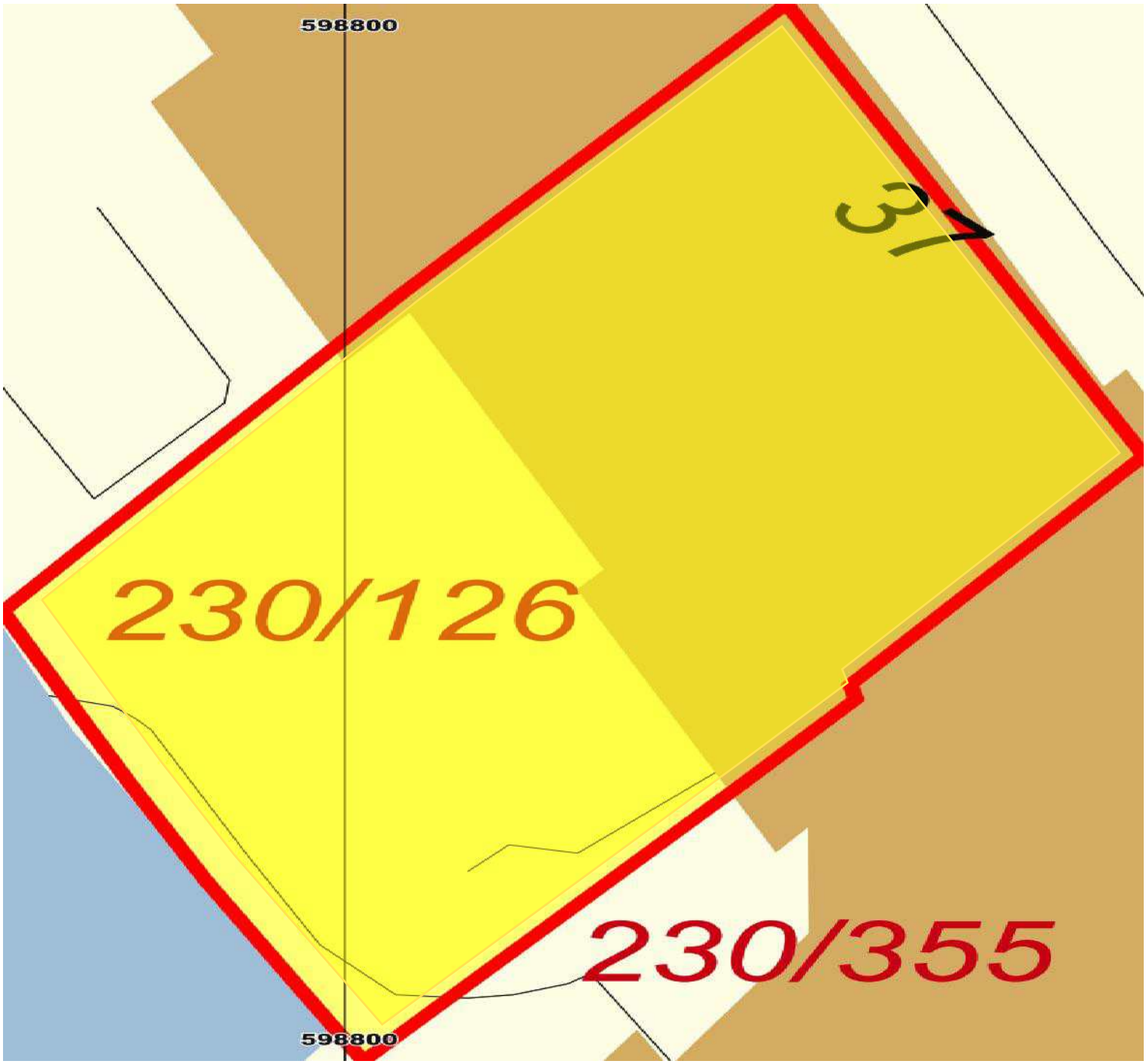
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Heimdalsgata 37

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Herslebs gate 34 - 11375	3 min
Herslebs gate 34 - 11373	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

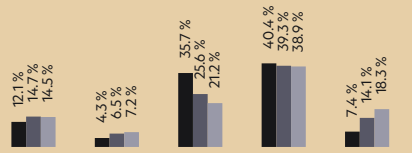
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	1 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

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
- Buss

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

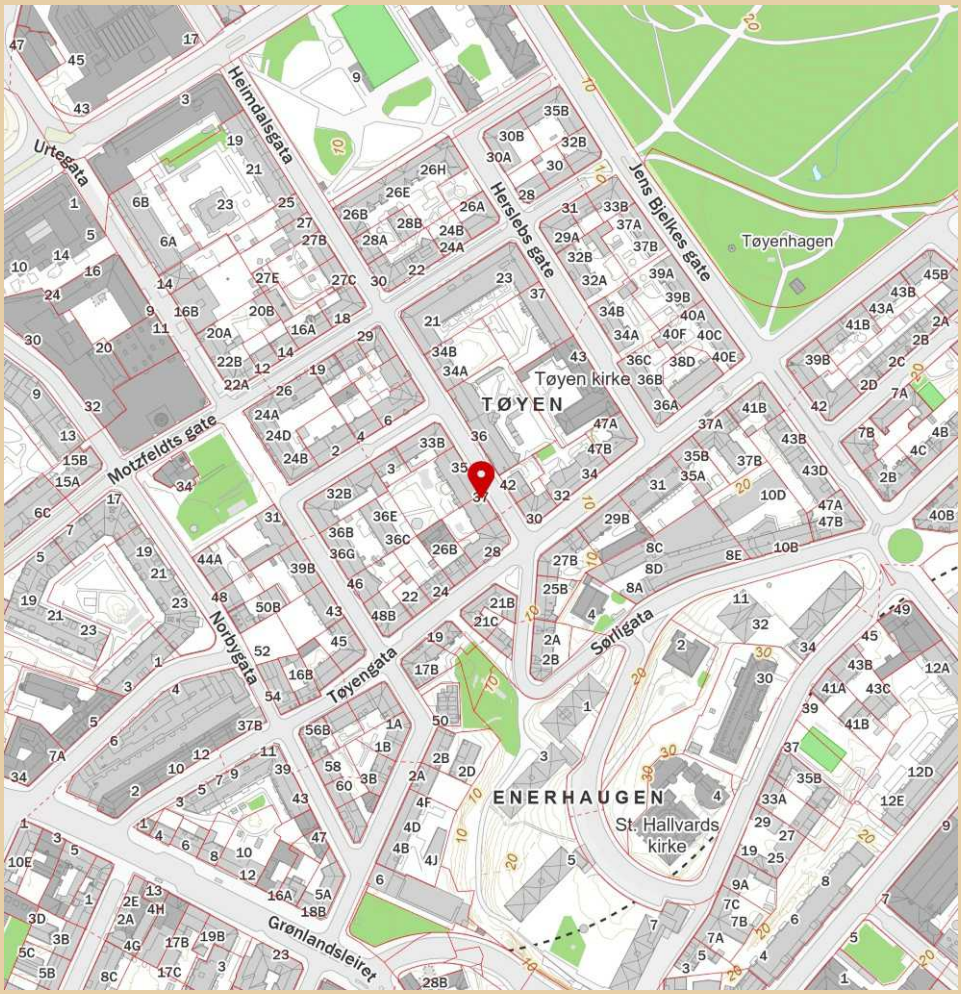
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 37

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	1 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

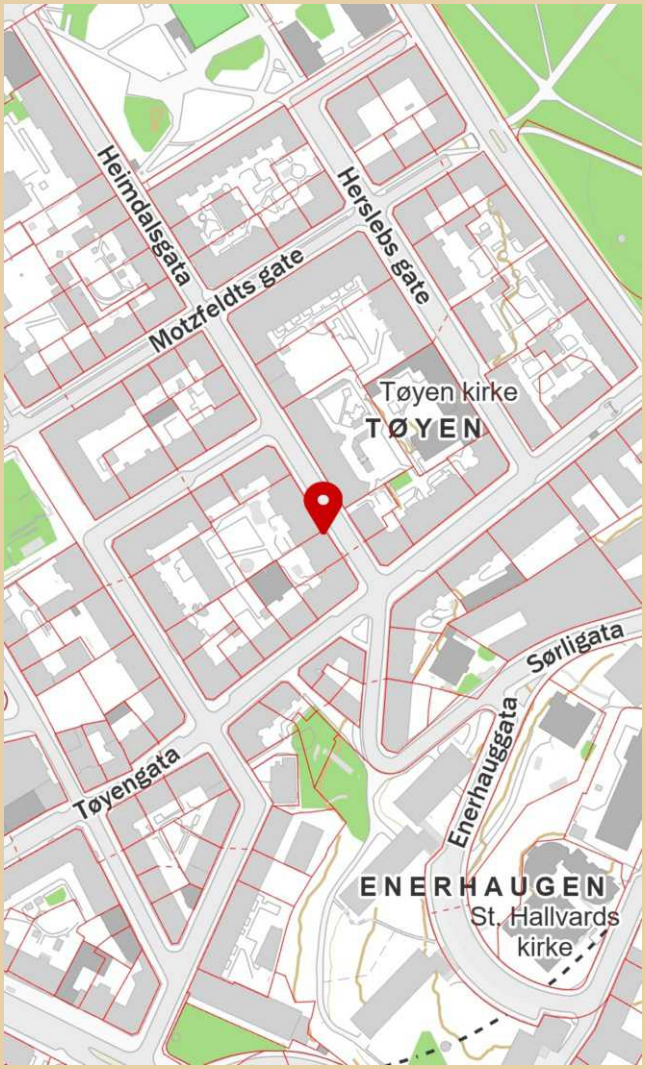
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Heimdalsgata 37

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	1 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	2 min
Rudolf Nilsens plass	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

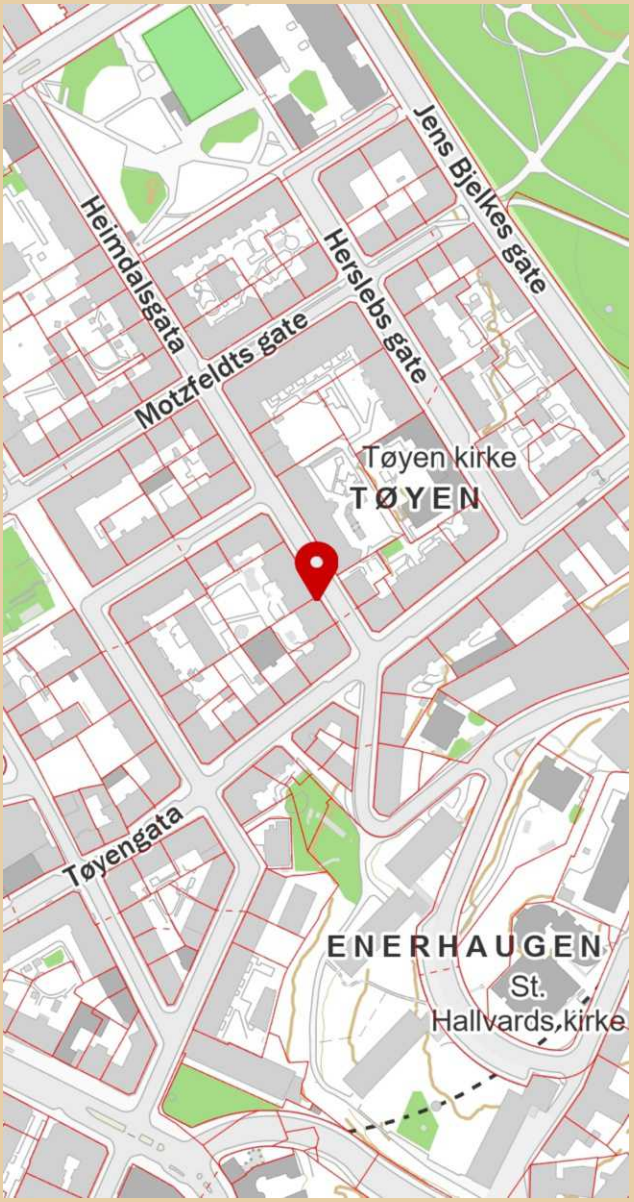
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heimdalsgata 37, 0578 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 126, andelsnr. 129 i BORETTSLAGET HEIMDAL 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260332

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
