PRIVATMEGLEREN
PARK

HEIMDALSGATA 27 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

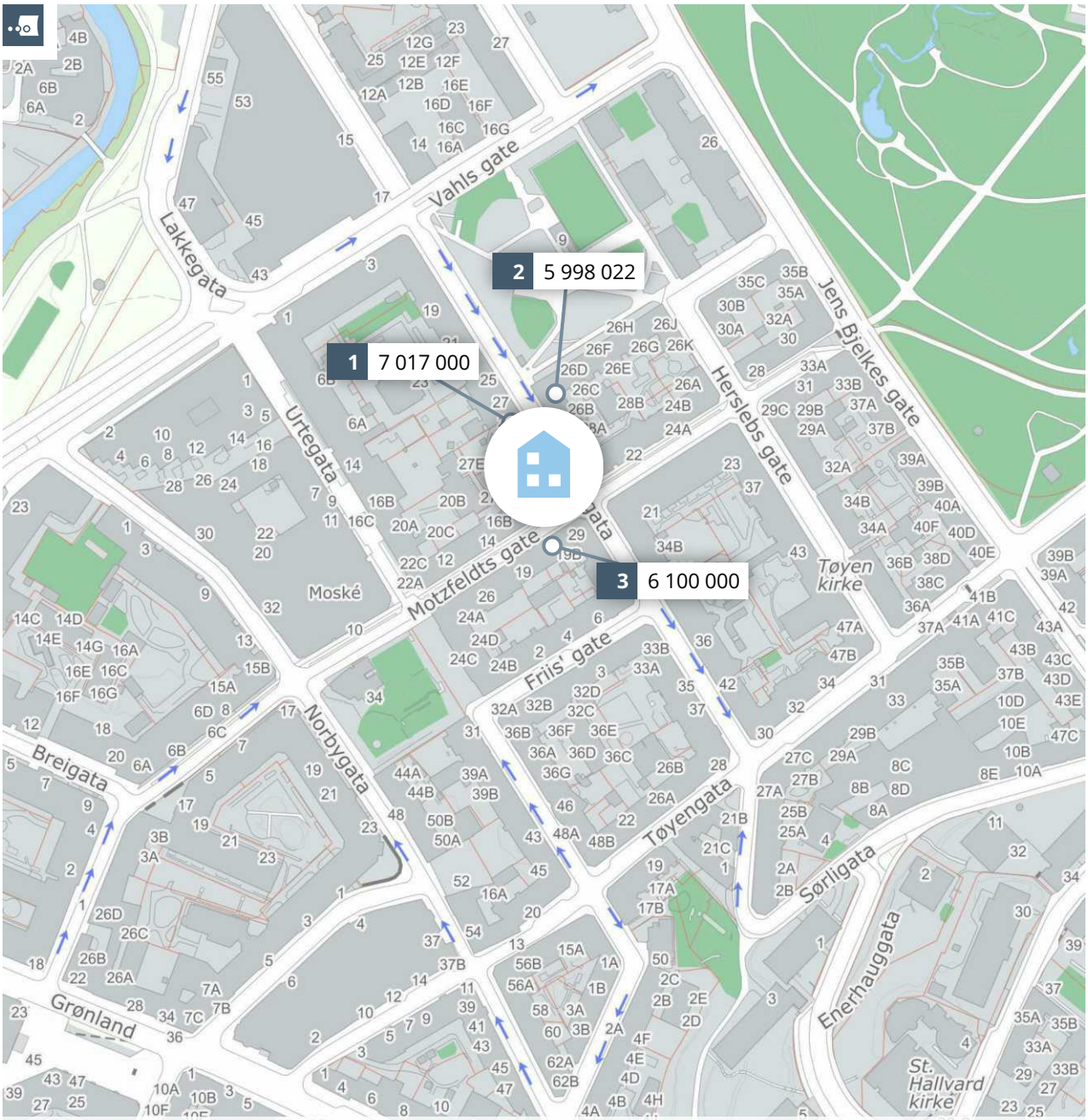
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 27 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 01.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 27 C, 0561 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 230 BNR 121 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 4

Verdivurdert til

6 070 000

128 831	6 198 831	108 772
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 598
Formue	3 181
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdalsgata 27 B 65 m² 1898 2. etg 2 sov				24.08.2026	6 990 000	**6 850 000**	167 000	7 017 000	**107 954**
2	Heimdalsgata 26 B 59 m² 1896 4. etg 2 sov				18.02.2026	5 700 000	**5 750 000**	248 022	5 998 022	**101 661**
3	Motzfeldts gate 19 B 55 m² 1892 3. etg 2 sov				08.06.2026	6 190 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**110 909**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Sjarmerende, klassisk og moderne leilighet med stor vestvendt balkong og frodig bakgård.
Det er oppgradert nytt og moderne Strai kjøkken, originale tregulv, store vindusflater og to soverom som vender mot bakgård.

Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.05.2021	31.05.2021	29.06.2021	4 900 000	5 300 000	146 795	5 446 795
27.06.2016	05.07.2016	19.08.2016	3 450 000	3 950 000	86 047	4 036 047

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 002 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.7M
5 605 000 Prisantydning i snitt
5 564 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 772 Heimdalsgata 27 C
Totalpris 6 200 000

103 672 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

97 533 GRØNLAND RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Heimdalsgata 27 C, 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 121

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3157 **Referansenummer:** DI6143

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig



Jan Eivind Refring Holmgren
Uavhengig Takstingeniør
post@inspektra.no
412 39 412

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

BOLIGEN

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1898. Boligen har en arealeffektiv og funksjonell planløsning med entré, to soverom, bad og åpen stue -/kjøkkenløsning.

Boligen har et samlet bruksareal (BRA) på 63 m², fordelt på 57 m² BRA-i og 6 m² BRA-e. BRA-e består av loftsbod og kjellerbod. I tillegg har boligen balkong med et oppgitt areal på 5 m². Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,03 meter, noe som bidrar til en luftig romfølelse.

Boligens utforming med flere vinkler og uregelmessige romgeometrier gjør det utfordrende å fastsette arealet med full nøyaktighet.

INNVENDIGE OVERFLATER

Boligen har hovedsakelig heltre gulv, som ifølge hjemmelshaver ble slipt og lakkert i 2021/2022. Vegger og himlinger består hovedsakelig av slette, malte overflater. Det er opplyst at det ble montert gipsplater på overflatene i 2021/2022.

Det er registrert enkelte områder med knirk og skjevheter i gulvet, samt lokale områder hvor mindre biter av trevirket mangler. For øvrige vegg- og himlingsflater ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Etasjeskilleren er utført i støpt betong. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen at borettslaget tidligere har fått utført en vurdering av setningsforhold, og at forholdet har vært fulgt opp av styret.

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken er etablert i en åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i kompositttstein fra Technistone, med integrert kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert ventilator. Vannstopper er opplyst skiftet i 2026.

Kjøkkenventilatoren benytter kullfilter og resirkulerer den filtrerte luften tilbake til rommet. Løsningen kan være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn en ventilator med avtrekk til friluft.

BAD

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med speil, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023 for blant annet innredning av våtrom. Det er imidlertid ikke fremlagt detaljert utførelsesdokumentasjon for membran/tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner.

Det er registrert bom i enkelte fliser og oppsprukne fuger i dusjsonen. Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket. Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner. Det ble utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale utslag på undersøkelsestidspunktet.

SOVEROM

Boligen inneholder to soverom. Fra det ene soverommet er det direkte utgang til balkong.

BALKONG OG BODER

Balkongen har terrassebord av impregnert trevirke og et oppgitt areal på ca. 5 m².

Til boligen er det opplyst loftsbod og kjellerbod. Kjellerboden er målt til ca. 4 m². Loftsboden lot seg ikke måle fullstendig på grunn av begrenset fremkommelighet. Tilgjengelig del er målt til ca. 2 m², men bodens totale areal kunne ikke verifiseres.

Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært registrert noe fukt i bygningens kjeller, og at borettslagets styre har vurdert tiltak for å forbedre forholdet. Felles kjellerkonstruksjoner er ikke nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

OPPVARMING

Badet har elektriske varmekabler i gulvet. Boligen har også ildsted tilknyttet skorstein. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige sprekker eller andre synlige skader på skorsteinen. Ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke kontrollert eller testet.

VENTILASJON OG TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på bad. Kjøkkenet har kullfilterventilator. Ventilasjonsforholdene er vurdert som begrensede. Hjemmelshaver opplyser at borettslagets ventilasjonskanaler ble renset i 2023.

Varmtvann leveres fra byggets felles varmtvannsanlegg.

Innvendige vann- og avløpsledninger er visuelt kontrollert der de var tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på de tilgjengelige delene. Mer enn halvparten av forventet levetid er vurdert som passert for både vann- og avløpsledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskapet var ikke tilgjengelig under befaringen. Hjemmelshaver har i etterkant fremsendt bilder av fordelerskapet. Bildene viser rør-i-rør-system med fordelere plassert i fordelerskap. På mottatt bildemateriale er det ikke observert åpenbare synlige lekkasjer eller skader. Vurderingen er begrenset til det som fremgår av bildene.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det er kun utført den forenklede visuelle kontrollen av det elektriske anlegget som inngår i tilstandsrapportens omfang.

SKADEDYR OG INSEKTER

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen om tidligere forekomst av skjeggkre, hvor Anticimex utførte tiltak i 2024. Det er opplyst at skjeggkre ikke er observert etter tiltaket.

Det er også opplyst om tidligere observasjoner av rotter på tak og i vegger. Forholdet ble vurdert av Anticimex, og tiltak ble ifølge hjemmelshaver iverksatt av borettslaget. Det er ikke opplyst om kjente nye observasjoner etter dette.

OFFENTLIGE FORHOLD OG DOKUMENTASJON

Det er fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra butikk til bolig, innredning av våtrom og fasadeendring. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest er bruksendringen til bolig dokumentert ferdigstilt overfor kommunen.

Det er fremlagt plantegning A4H. Dagens planløsning og rombruk er sammenholdt med fremlagt tegning og vurderes å være i samsvar med denne. Det er ikke registrert avvik mellom fremlagt tegning og dagens bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags glass er oppgitt fra 2018 og ble kontrollert så langt de var tilgjengelige. Boligen har malt hovedytterdør med B30-brannklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ytterdørene er vurdert til TG2 som følge av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er vurdert som passert. Det må derfor påregnes økt behov for vedlikehold og eventuell utskifting på sikt.

Det er etablert balkong med utgang fra soverom. Balkongen har terrassebord av impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har hovedsakelig heltre gulv. Det er registrert enkelte områder med knirk og skjevheter, samt lokale områder hvor mindre biter av trevirket mangler. Lokal utbedring bør vurderes for å begrense videre slitasje.

Vegger og himlinger består hovedsakelig av slette, malte overflater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Etasjeskilleren er utført i støpt betong. Det ble ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller øvrige synlige forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

Boligen har ildsted tilknyttet skorstein. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige sprekker eller andre synlige skader på skorsteinen. Ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke kontrollert eller testet.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023 for blant annet innredning av våtrom. Det er ikke fremlagt detaljert utførelsesdokumentasjon for membran/tettesjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte konstruksjoner.

Det er registrert bom i enkelte fliser og oppsprukne fuger i dusjsonen. Fuger og fliser med registrerte avvik bør utbedres, og området bør observeres for eventuell videre utvikling.

Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå. Dette medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket. Manglende detaljert utførelsesdokumentasjon og begrenset mulighet for visuell kontroll medfører økt usikkerhet rundt våtrommets skjulte konstruksjoner.

Hulltaking fra tilstøtende rom lot seg ikke gjennomføre på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner. Det ble utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale utslag på undersøkelsestidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i kompositttstein fra Technistone, med integrert kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert ventilator. Vannstopper er opplyst skiftet i 2026. Det er registrert mindre forhold som vurderes som forenlige med kjøkkenets alder.

Ventilatoren er integrert i platetoppen og benytter kullfilter. Matos og damp filtreres og resirkuleres tilbake til kjøkkenet i stedet for å føres til friluft. Løsningen kan være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn avtrekk til friluft.

Muligheten for avtrekk til friluft kan undersøkes, men eventuell endring må avklares med borettslaget og vurderes faglig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger og avløpsrør er visuelt kontrollert der de

Beskrivelse av eiendommen

var tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på de tilgjengelige delene. Mer enn halvparten av forventet levetid er vurdert som passert for både vann- og avløpsledninger, og videre oppfølging og vedlikehold må derfor påregnes.

Fordelerskapet var ikke tilgjengelig under befaringen. Hjemmelshaver har i etterkant fremsendt bilder av fordelerskapet. Bildene viser rør-i-rør-system med fordelere plassert i fordelerskap. På mottatt bildemateriale er det ikke observert åpenbare synlige lekkasjer eller skader. Vurderingen er begrenset til det som fremgår av bildene.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken. Ventilasjonsforholdene er vurdert som begrensede.

Varmtvann leveres fra byggets felles varmtvannsanlegg. Selve varmtvannsberederen og tilhørende installasjoner er derfor ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det er kun utført den forenklede visuelle kontrollen av det elektriske anlegget som inngår i tilstandsrapportens omfang.

Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra butikk til bolig, innredning av våtrom og fasadeendring. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest er bruksendringen til bolig dokumentert ferdigstilt overfor kommunen.

Det er fremlagt plantegning A4H. Dagens planløsning og rombruk er sammenholdt med fremlagt tegning og vurderes å være i samsvar med denne.

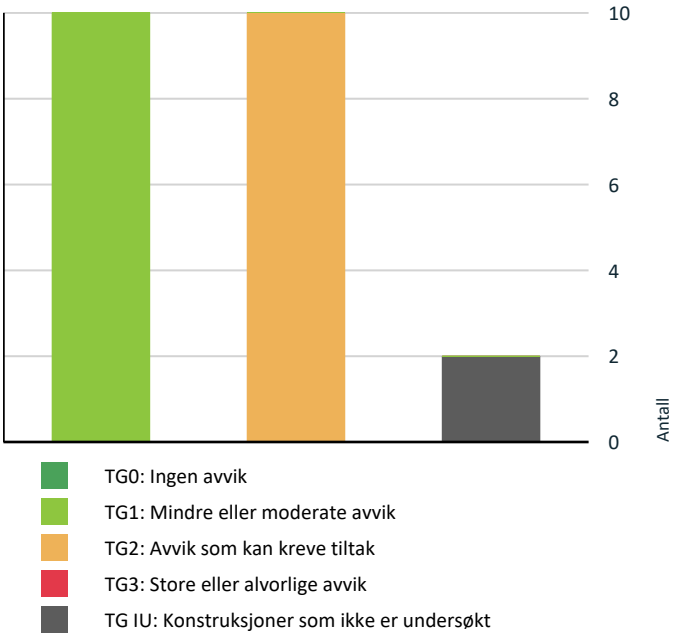
Det er ikke registrert avvik mellom fremlagt tegning og dagens bruk som gir grunnlag for ytterligere merknader under dette punktet.

Heimdalsgata 27 C, 0561 OSLO
Gnr 230 - Bnr 121
0301 OSLO

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Noen knirk og skjevheter i gulvet er registrert.
Det registreres områder i gulvet hvor biter av trevirket mangler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Leiligheten har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på badet og kullfilterventilator på kjøkkenet.
Ventilasjonsforholdene vurderes som begrensede.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig utførelsesdokumentasjon for våtrommets membran/tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert bom i flis der fugene mellom flisene i dusjsonen er sprukket opp.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

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

Ventilatoren er innebygd i platetoppen og benytter kullfilter. Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal. Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold
Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

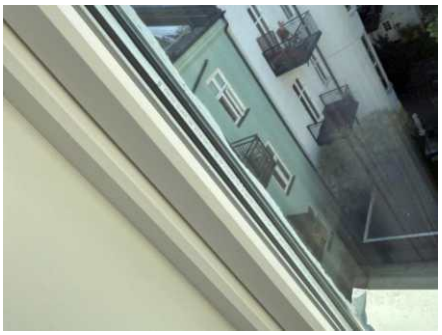
Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør med B30 brannklassifisering.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene for å unngå funksjonssvikt, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

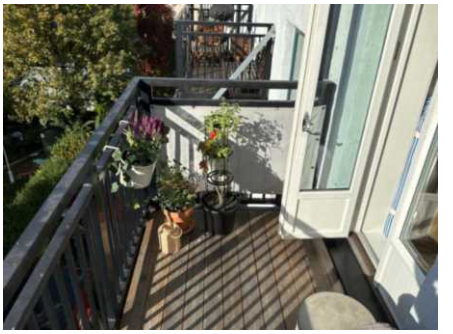





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert balkong med utgang fra soverom.
Balkongen er dekket med terrassebord i impregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

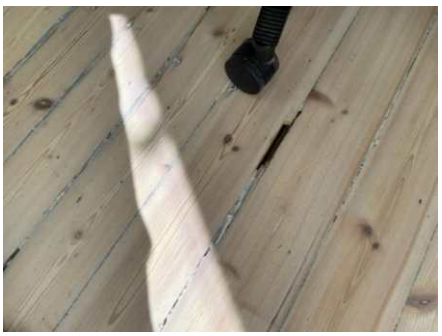
Boligens gulvoverflater består heltre gulv. Hjemmelshaver opplyser om at gulvet er slipt og lakkert i år 2021/2022.
Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Det er ikke utført nivåmålinger, konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvene. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper

anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom gulvenes planhet, oppbygning eller tilstand er av særlig betydning.

Vurdering av avvik:
• Noen knirk og skjevheter i gulvet er registrert.
• Det registreres områder i gulvet hvor biter av trevirket mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre knirk og skjevheter i gulvet dersom dette er av betydning for bruk eller komfort, for å unngå videre slitasje og redusert bruksverdi.
Skjulte avvik kan ikke utelukkes da det ikke er utført inngående undersøkelser, noe som medfører økt usikkerhet om gulvenes tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom dette er viktig for kjøper.
• Det bør utføres lokal utbedring av områder hvor trevirke mangler for å hindre videre slitasje og forringelse av gulvet.
Manglende biter kan medføre økt risiko for skade, redusert levetid og estetiske mangler.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger og himlinger består av slette, malte flater. Hjemmelshaver opplyser om at det i 2021/2022 ble montert gipsplater på overflatene. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Bildet er tatt på det lille soverommet. Det må påregnes noe bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført i støpt betong.

Ved befaringen ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik i henhold til byggets alder. Skjevheter, riss og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk, svinn og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskilleren er ikke kontrollmålt med laser eller annet presisjonsutstyr. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøver under befaringen. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom konstruksjonens planhet eller tilstand er av særlig betydning.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse til å vurdere skorstein og ildsted med hensyn til forskriftsmessig utførelse eller brannteknisk tilstand. For en nærmere vurdering anbefales det å kontakte det lokale feie- og tilsynsvesenet eller annet kvalifisert fagpersonell.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller andre synlige skader på skorsteinen. Ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke kontrollert eller testet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringen at det tidligere er registrert skjeggkre, og at Anticimex utførte tiltak med limfeller i mai 2024. Det er opplyst at det ikke er observert skjeggkre etter dette.

Det er videre opplyst om rotter på tak og i vegger i juni 2022. Forholdet ble vurdert av Anticimex, og tiltak ble ifølge hjemmelshaver iverksatt av borettslaget. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er kjent nye observasjoner etter dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan ikke utelukkes ved en ordinær visuell kontroll.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023 for blant annet innredning av våtrom. Ferdigattesten dokumenterer at det omsøkte tiltaket er avsluttet overfor kommunen, men dokumenterer ikke detaljert teknisk utførelse av våtrommet.

Det er ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon som beskriver membran/tettesjikt, materialvalg, sluktilslutning eller fagmessig kontroll av våtrommets skjulte konstruksjoner. Vurderingen av våtrommets tekniske utførelse er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt tilstrekkelig utførelsesdokumentasjon for våtrommets membran/tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

Det er registrert noen hull med plugger. Det anbefales at disse tettes med egnet produkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom i flis der fugene mellom flisene i dusjsonen er sprukket opp.

Konsekvens/tiltak
• Fuger og fliser med bom og sprekker bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
Det anbefales jevnlig observasjon av området for å oppdage eventuell videre utvikling av skader.






ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk.

Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er utført i plast. Membran/vanntett sjikt var ikke synlig i sluket ved den visuelle kontrollen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dokumentasjonsforholdet er omtalt

under eget punkt og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Vurderingen av det vanntette sjiktet er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, opplyst alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/vanntett sjikt og dets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen er økt risiko for at membran/vanntett sjikt kan være mangelfullt eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Vegghengt toalett
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjvegger med armatur på vegg







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner, som hindret forsvarlig tilgang for kontroll. Det ble utført forsøk på hulltaking i entre.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater, men denne metoden vurderes som lite hensiktsmessig på murkonstruksjoner, da den lett kan gi misvisende eller feilaktige utslag. Det ble ikke registrert unormale utslag på undersøkelsestidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:
- Slette fronter
- Benkeplate i kompositttstein fra Technistone

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin
- Platetopp med integrert avtrekksvifte
- Komfyr

Vannstopper er skiftet ut i 2026.

Det er registrert mindre avvik som vurderes som forenlige med kjøkkenets alder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Platetopp med integrert ventilator. Avtrekksløsningen er integrert i platetoppen og trekker matos og damp ned gjennom avtrekksåpningen.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren er innebygd i platetoppen og benytter kullfilter. Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal. Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

Konsekvens/tiltak
• Dagens kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer den filtrerte luften tilbake til rommet. En slik løsning er mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn en ventilator med avtrekk til friluft.

Det anbefales å undersøke om det er teknisk og forskriftsmessig mulig å etablere avtrekk via egnet ventilasjonskanal til friluft. Dette kan bidra til bedre inneklima og redusere risikoen for opphopning av fukt, lukt og matos i boligen.

Etablering eller endring av avtrekksløsningen må avklares med og eventuelt godkjennes av borettslaget eller sameiet før arbeidene igangsettes. Det må også foretas en faglig vurdering av om tilkobling til bygningens felles ventilasjonsanlegg er tillatt og teknisk forsvarlig. Det må ikke utføres arbeid på felles ventilasjonsanlegg uten nødvendige avklaringer og godkjenninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.

Hjemmelshaver opplyser at borettslagets ventilasjonskanaler ble renset i mars 2023.

Ved naturlig ventilasjon kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

Vurdering av avvik:
• Leiligheten har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på badet og kullfilterventilator på kjøkkenet. Ventilasjonsforholdene vurderes som begrensede.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere av fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og godt inneklima.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggvekst, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjoner og helse.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg. Selve varmtvannsberederen og tilhørende installasjoner er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

TG IU er satt fordi varmtvannsberederen ikke er plassert i eller direkte tilknyttet som en del av boligens egne installasjoner. Anlegget vurderes å ligge utenfor andelseiers vedlikeholdsansvar. Ansvarsforholdet bør ses i sammenheng med borettslagets vedtekter.

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
Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

Tilstandsrapport





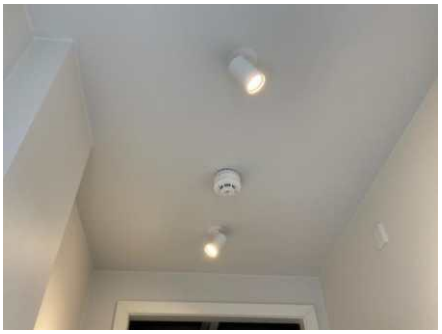
Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr med produksjonsdato 2018 i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.





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

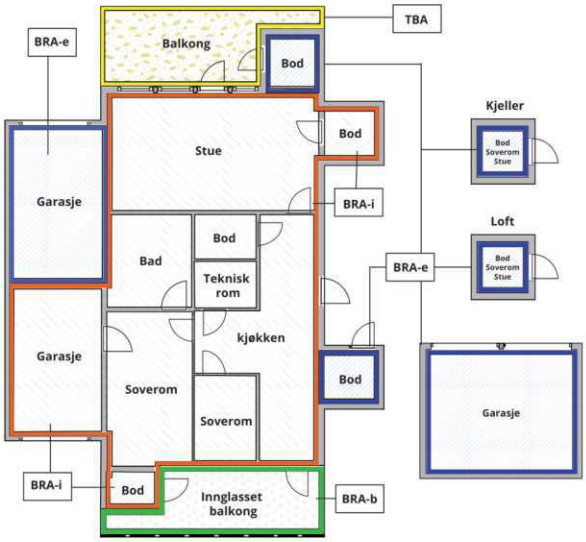
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57	6		63	5
SUM	**57**	**6**			**5**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Loftsbod, kjellerbod	

Kommentar

Takhøyde er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene, særlig ved skrå himlinger, nedforede partier eller andre konstruksjonsmessige forhold.

Takhøyden i stuen er målt til 3,03 meter

Loftsboden lot seg ikke måle fullstendig på grunn av begrenset fremkommelighet. Tilgjengelig del er målt til ca. 2 m², men bodens totale areal kunne ikke verifiseres.

Kjellerboden er målt til ca. 4 m².

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og medtatt som BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan være underlagt borettslagets/sameiets disposisjonsrett, og eventuell omdisponering kan påvirke boligens oppgitte BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligens utforming med flere vinkler og uregelmessige romgeometrier gjør det utfordrende å fastsette arealet med full nøyaktighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune datert 06.12.2023. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra butikk til bolig, innredning av våtrom og fasadeendring. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest er bruksendringen til bolig dokumentert ferdigstilt overfor kommunen.

Det er fremlagt plantegning A4H. Dagens planløsning og rombruk er sammenholdt med fremlagt tegning og vurderes å være i samsvar med denne.

Det er ikke registrert avvik mellom fremlagt tegning og dagens bruk som gir grunnlag for ytterligere merknader under dette punktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeid i boligen. For nærmere informasjon om utførte arbeider, oppgraderinger og eventuelle egeninnsatser anbefales det å gjennomgå selgers egenerklæringsskjema og tilhørende dokumentasjon.

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør
	Hoel Cathrine Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	121		0	474.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heimdalsgata 27 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/BORETTSLAGET HEIMDALSGATA 27 B OG C	958983638	H0402		Hoel Cathrine Skaar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Oslo, i et etablert og urbant boligområde med kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, serveringssteder og kollektivtransport. Området har en kombinasjon av eldre bygårdsbebyggelse og nyere bolig- og næringsbebyggelse.
Fra boligen er det gode forbindelser til øvrige deler av Oslo, både med kollektivtransport, sykkel og til fots. Området har nærhet til grøntområder, parker og et bredt utvalg av kultur-, handels- og aktivitetstilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei via Heimdalsgata. Videre adkomst til boligen skjer gjennom byggets felles inngangsparti og trapperom.
Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med eiendommen og området ved visning.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – Oslo kommune	06.12.2023	Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Bygningstegning		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260518
Addresse	Heimdalsgata 27 C		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Selgers navn	Cathrine Skaar Hoel		

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?

05/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

4102294

Våtrom

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert dusjdør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Står ikke beskrevet i detalj hva som ble gjort. Dusjdør ble monter samtidig som plassbygget skap soverom og montering av dører og sideplater på klesskap på soverom og kontor.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Montert nytt termostat og brytere på utsiden av baderom i forbindelse med oppussing av leilighet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for alt av elektriker arbeid som er gjort i leiligheten.

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

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

Borettslaget fikk pålegg fra Vann- og avløpsetaten om å skifte ett rør i januar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dokumenter og vet ikke hvem som utførte arbeidet, men borettslaget har helt sikkert denne informasjonen og det kan helt sikkert etterspørres.

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:

Rens av takrenner på fasaden mot gata, mai 2023.Rens av takrenner, bytte ut nedløprsrør og rense balkongrørene, juni 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dokumenter på det som ble gjort, men det kan helt sikkert etterspørres fra borettslaget. Vet at rens i 2022 ble utført av K3 Montasje.

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

Beskrivelse:

Det ble gjort en vurdering av setningsskader i borettslaget av Opak i 2019, det har vært jevnlig fulgt opp av styret siden. Ikke merket noe til dette eller noen setningsskader eller sprekker i leiligheten, noe skjeve gulv (vanlig i eldre leilighet).

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:

Byttet terrassebord og rens av balkongrør i mai 2022.Nederste del av fasaden og portrom malt i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for nytt terrassebord, arbeid utført av K3 montasje AS.Fasade malt i forbindelse med dugnad i borettslaget.

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

Beskrivelse:

Har vært noe fukt i kjeller, styret har sett på tiltak for å forbedre dette.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Elektrisk anlegg utbedret i forbindelse med oppussing, strømkurs forbedret, nye ledninger, stikkontakter og lysbrytere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for arbeid av utført av elektriker, med henvisning til de som utførte arbeidet, Ampére Elektriker.

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

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

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

Rens av ventilasjonskanaler i borettslaget, mars 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dokumenter på dette, men det kan sikkert etterspørres av borettslaget. Jobben ble utført av Power Clean.

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

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

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

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:

Skjeggkre, tiltak med limfeller mai 2024. Utført av Anticimex (ikke sett noen etter dette, veldig få før).Rotter på tak og i vegger juni 2022, vurdering gjort av Anticimex og tiltak satt i gang av styret (ikke hørt noe siden dette).

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.09.2026

Signert av *Cathrine Skaar Hoel*

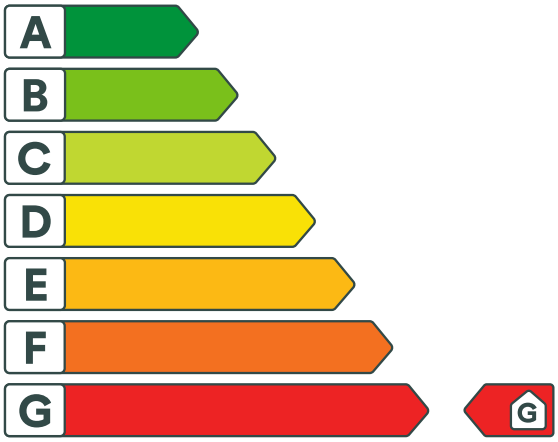
Initialer selger:
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Heimdalsgata 27C, 0561 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358900**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80585136**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **121**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **541,10**

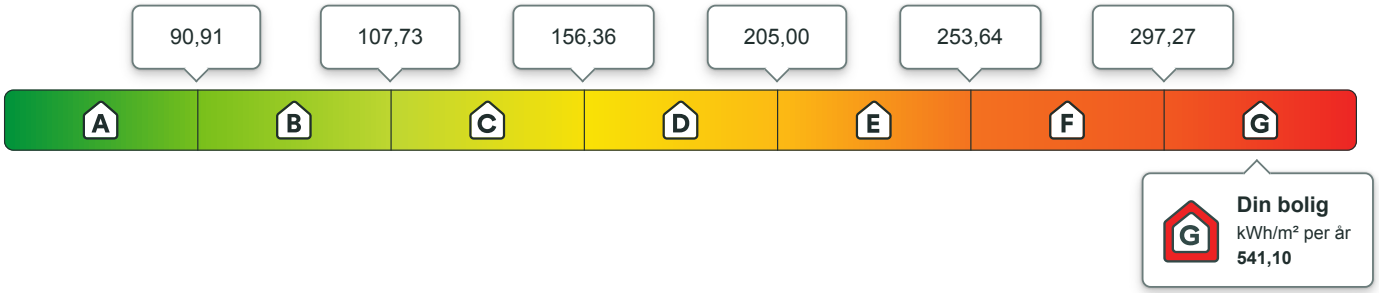
Heimdalsgata 27C, 0561 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 760,58	**541,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Heimdalsgata 27C, 0561 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Heimdalsgata 27C, 0561 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

ALLE TALL

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Dato: 23.09.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 07 i Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

Eiendommen:
Gnr. 230, Bnr. 121,Snr. 7 i Heimdalsgata 27 C, 0107 OSLO

Sameiet:
Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C, org.nr. 958983638
Styreleder: Victoria Abelsen

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Hoel, Cathrine Skaar

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 4 598,00

Felleskostnader	4 598,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Bank:	
Lånenr.:	6345.05.03594
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,685%
Andel av saldo:	31 438,93

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.72.56349
Lånebeskrivelse:	Nytt Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Andel av saldo:	92 534,63

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	128 831
Andel fellesformue:	3 181

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3190057.6.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Ja

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET HEIMDALSGATA 27 B og C
ORGANISASJONSNUMMER: 958 983 638

Vedtatt på generalforsamling den 12.03.2018

Kapitel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål
Borettslaget Heimdalsgata 27 B og C er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med boretten.

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

Kapittel 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene lyder på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 2 har rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapitel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

Kapittel 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har ikke andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Kapittel 4. Borett og overlating av bruk

§ 4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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.

(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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   - andelseieren 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 husstandsfellesskapsloven.

   Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

§ 4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Kapitel 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

Kapitel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier, se pkt. 4-2 (6).

§ 6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 11 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kapitel 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på 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.

§ 7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

§ 7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Kapitel 8. Styret

§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Det kan velges 2-4 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal også være representert i VELFORENINGEN GÅRDSROM KVARTAL NR 25-04-02 B.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine ordinære 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.
(4) Styret skal protokollføre årlig oppfølging av pålagte HMS rutiner i Borettslaget Heimdalsgata 27 B/C.
(5) HMS rutinene skal være lagret på borettslagets nettside eller hos forretningsfører.

§ 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 borettslaget 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, jf 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Kapitel 9. Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Innkalling til generalforsamling og frist for forslag
(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 eller via e-mail av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Nyvalg av revisor
- Godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

§ 9-6 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.

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

§ 9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Kapitel 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

Kapitel 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.

§ 11-2 Forholdet til borettslovene
Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET HEIMDALSGATA 27 B/C

VEDTATT PÅ GENERALFORSALING DEN 03.05.2016
MED HJEMMEL I BORETTSLAGETS VEDTEKTER § 4-1 (4).

Generelt

1. Disse husordensregler inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med borettslagets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse.
   Stereoanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
   Ved selskapelige sammenkomster i boligen skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.
6. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter skal ikke forekomme.
7. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av evt. vannlekkasje.
8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.
9. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket.
10. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Jfr. § 4-3 i vedtektene.
11. Maling av egen balkong. Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong når det viser seg nødvendig. Ved nødvendig vedlikehold skal det kun benyttets følgende malingstyper:
    Vinduer, Drygolin - S-7020 B90G
    Maling av taket er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring. Jfr. § 4-3 i vedtektene.
    Med henhold til gulvet står hver seksjonseier fritt.

12. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m.v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.
13. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene skal tøyet henges under gelender høyde. De som har terrasse på bakkeplan skal ikke henge ut klestørk på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
14. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.
15. Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
16. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen. Søppel, tomflasker og lignende må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger/terrasser skal under ingen omstendigheter brukes som lagringsplass.
17. Innglassing av balkongene (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat.

Oppgangene

18. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
19. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene. **Husk rømningsvei ved brann!** Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesboden.
20. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Kjellerganger/ loft og boder
21. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene eller utenfor egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Ved skal oppbevares i egen bod med minst 2 cm klaring fra gulvet. De to bodene på det utvendige fellesområde skal kun anvendes til sykler og barnevogner. I kjelleren i begge oppgangene finnes det et rom for oppbevaring av felles male- og hageutstyr. Utover dette skal det ikke oppbevares noe på fellesområdet med mindre dette er avklart med styret.

Søppel

22. Søppelconainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall utenfor containerne. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i søppelrom eller fellesarealer.

Fellesarealer

23. Nødvendig renhold av felles trapper og uteområder utføres av egen ansatt. Sykler, ski og annet utstyr må settes på anviste plasser.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

24. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.
25. Fotballsparking inne i gårdsrommet er ikke tillatt. Små barns lek med ball regnes ikke som fotballsparking. Uvettig sykling på gangveiene og sykling på gressplenene er forbudt. Foresatte har ansvar for sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.
26. Kjøring med bil, motorsykkel, moped eller tilsvarende kjøretøy er ikke tillatt i portrom eller bakgård. Parkering er bare tillatt etter forhåndsavtale med styret, som anviser plass. Oppstillingen skal ikke hindre adgang til oppganger, boder eller søppelkasser. Kjøretøyet skal være registrert på en beboer i borettslaget hos Biltilsynet og ha gyldige skilt, og det skal være tildekket når det ikke er i bruk.
27. Portrommene skal ikke brukes til annet enn gjennomgang og eiendeler skal kun plasseres en kort stund i forbindelse med inn/utbringing.

Dyrehold

27. Det er tillatt å holde dyr så lenge gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

    Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

    Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

    Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

    Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

    Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

    Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Endring av husordensreglene

28. Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

ALLE TALL

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Borettslaget Heimdalsgata 27 B og C

Tid: 14.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hos styreleder Victoria Abelsen i 27C, i 2. etasje.

Vedlegg 1	Regnskap for 2025 med budsjett for 2026, samt revisjonsberetning

Innkalte: Andelseiere i Borettslaget Heimdalsgata 27 B og C
Distribusjon: Alle innkalte på e-post.

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Alle Tall AS v/Mathias H. Grotli på mathias@boligforvalterne.no i forkant av møtet.

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Styreleder Victoria Abelsen foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent
Forslag til vedtak: Styreleder Victoria Abelsen foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjenning av årsregnskap 2025

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i perioden 2025/2026 skal fastsettes.

Forlag til vedtak:
Styret honoreres med kr. 60 000,-

1.4 Styret

Styret har i 2025/2026 bestått av:

Styreleder: Victoria Abelsen	Valgt i 2025 (ikke på valg).
Styremedlem: Kim Hiorthøy	Valgt i 2024 (på valg).
Styremedlem: Thomas Tveit	Valgt i 2024 (på valg).
Styremedlem: Espen Thorud	Valgt i 2024 (på valg).
Styremedlem: Klas Solberg	Valgt i 2024 (på valg).

Styrets leder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Med unntak av Espen Thorud, stiller alle til gjenvalg. Det oppfordres til at en fra B-oppgangen stiller til valg.

1.5 Budsjett for 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjett foreslås godkjent.

Det er ingen flere saker som skal opp på den ordinære generalforsamlingen, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



Årsregnskap for 2025

Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025

Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		1 048 320	953 076	1 048 384	1 153 221
Utleie lokale		0	28 069	28 069	28 069
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 048 320**	**981 145**	**1 076 453**	**1 181 290**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-70 000	-60 000	-70 000	-60 000
Arbeidsgiveravgift	3	-9 870	-8 460	-9 870	-8 460
Strøm/lys/varme fellesarealer		-99 946	-91 161	-110 000	-110 000
Tv - internett		-70 344	-55 944	-56 000	-77 520
Kommunale avgifter		-209 947	-194 715	-222 000	-250 000
Løpende vedlikehold, rep	4	-103 998	-125 857	-150 000	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass		0	-58 379	-5 000	-5 000
Brøyting, strøing		0	-1 228	-3 000	-3 000
Fasade og tagging		0	-20 503	0	0
Dugnad		0	-1 299	-5 000	-5 000
Renhold		-43 100	-43 088	-50 000	-50 000
Ekstraord vedlikehold, rep	5	-171 113	-133 033	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 000	-18 500	-9 500	-20 000
Honorar forretningsfører		-40 095	-39 150	-40 095	-42 000
Tilleggshonorar forr.førsel	7	-4 031	-14 063	-10 000	-5 000
Kontingenter og medlemskap		-13 200	-13 100	-14 000	-14 000
Forsikringspremie	8	-105 250	-93 359	-105 000	-115 500
Egenandel forsikring	8	-10 000	-2 000	-10 000	-10 000
Bank- og systemkostnad		-14 279	-13 903	-11 000	-12 000
Andre driftskostnader		0	-500	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-985 173**	**-988 241**	**-880 465**	**-887 480**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**63 147**	**-7 096**	**195 988**	**293 810**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	7 047	0	0
Renteinntekter		3 065	316	500	0
Rentekostnader - 78569 Handelsbanken		0	-121 154	-35 150	-35 000
Rentekostnader 78569 Husbanken	10	-34 911	-34 709	-108 360	-124 500
Rentekostnader Nytt Lån 56349	10	-139 452	-5 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-171 297**	**-153 499**	**-143 010**	**-159 500**
ÅRSRESULTAT		**-108 150**	**-160 595**	**52 978**	**134 310**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		**-108 150**	**-160 595**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger		3 757 412	3 757 412
Tomt		1 166 932	1 166 932
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 924 344**	**4 924 344**
OMLØPSMIDLER:			
Periodisering	9	93 757	94 263
Bank Drift		60 425	225 218
SUM OMLØPSMIDLER		**154 182**	**319 481**
SUM EIENDELER		**5 078 526**	**5 243 825**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Felleseid andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		675 422	783 572
SUM EGENKAPITAL		**677 222**	**785 372**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån 03594 Husbanken	10	712 676	764 603
Nytt Lån 56349 Handelsbanken	10	1 979 830	2 035 000
Borettsinnskudd		1 628 000	1 628 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 320 506**	**4 427 603**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		55 736	7 326
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 062	23 524
SUM KORTSIKITG GJELD		**80 798**	**30 850**
SUM GJELD		**4 401 304**	**4 458 453**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 078 526**	**5 243 825**

OSLO, 03.04.2025
Årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdalsgata 27 B Og C

Victoria Abelsen Styrets leder	Kim Hiorthøy Styremedlem	Thomas Tveit Styremedlem
Klas Solberg Styremedlem	Espen Thorud Styremedlem	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668
visma sign
www.vismasign.com

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht styrevedtak	kr	70 000
Arbeidsgiveravgift	kr	9 870
Sum	**kr**	**79 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

4 Vedlikehold og reparasjon

Drift, vedlikehold av brannvarslingsanlegg - serviceavtale	kr	12 200
Drift, vedlikehold skadedyr- serviceavtale	kr	7 922
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke Unloc, utskifting av nytt låsutstyr på dør, og feilsøking, bytte sylindrer.	kr	45 652
Drift, vedlikehold rør Utrykning, vibrasjon på hele ledningsnettet.	kr	20 841
Elektrisk anlegg	kr	12 563
Drift, vedlikehold div. utlegg Drikke til dugnad og maling, Bortkjøring av rekkverk	kr	4 821
Sum	**kr**	**103 998**

5 Ekstraord vedlikehold, og rep

Tt-Teknikk - a-konto	kr	66 063
Drammen Glassmesterverksted - 1 rute knust v/inng dør	kr	22 280
Asker Oppmåling - nivellement	kr	16 250
Tak/pipe/dør/vindu-rehab. - takarbeid mm	kr	66 520
Sum	**kr**	**171 113**

6 Revisjonshonorar

Revisjon 2024	kr	11 500
Interimrevisjon 2025	kr	8 500
Sum	**kr**	**20 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668
visma sign
www.vismasign.com

7 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjenestene har bestått av sak om økonomi, økning av felleskostnader, mer arbeid iht reelle rettighetshavere.	kr	4 031
Sum	**kr**	**4 031**

8 Forsikring og egenandel forsikring

If Skadeforsikring , økning fra og med desember	kr	78 597
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	kr	26 653
If egenandel ifm Anticimex	kr	10 000
Sum	**kr**	**115 250**

9 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring NUF tom november 2026	kr	75 988
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom august 2026	kr	17 769
Sum	**kr**	**93 757**

10 Langsiktig gjeld

Lån Handelsbanken	kr	2 035 000
Betalt avdrag i 2025	-kr	55 170
Sum	**kr**	**1 979 830**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2025 utgjør kr. 134 070,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2044. Restlån i 2030 utgjør kr. 1 650 656,-

Husbanken IB	kr	764 603
Betalt avdrag	-kr	51 927
Sum	**kr**	**712 676**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2025 utgjør kr. 33 693,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2036. Restlån i 2030 utgjør kr. 410 642,-

11 Disponible midler

	2024	**2025**
Disponible midler 01.01.	334 057	288 631
Årets resultat	-160 595	-108 150
Reduksjon langsiktig gjeld		-107 097
Økning langsiktig gjeld	115 169	
Disponible midler 31.12.	**288 631**	**73 384**
Omløpsmidler	319 481	154 182
Kortsiktig gjeld	-30 850	-80 798
Disponible midler 31.12.	**288 631**	**73 384**

12 Pantstillelser

	Tinglyst verdi 31.12.2024	**31.12.2025**
Husbanken	1 620 000	1 620 000
Handelsbanken	2 200 000	2 200 000
Borettsinnskudd	1 628 000	1 628 000
Sum	**5 448 000**	**5 448 000**

	Lån/ innskudd 31.12.2024	**31.12.2025**
Husbanken	764 603	712 676
Handelsbanken	2 035 000	1 979 830
Borettsinnskudd	1 628 000	1 628 000
Sum	**4 427 603**	**4 320 506**
Bokført verdi av Eiendeler stillet som		
Sikkerhet for pant	**4 924 344**	**4 924 344**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/615e9f2c-be2a-44db-906f-c2def5e4d668
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Victoria Abelsen
99ed0cee-a719-4c69-be76-e8ae4a9a2dc8 - 2026-03-31 15:07:39 UTC +03:00
BankID - aaae0021-7c62-4756-b920-6e3c417695e5 - NO

Kim Hiorthøy
4800bf8f-fa42-4f84-99c0-6a47819400be - 2026-03-31 21:25:25 UTC +03:00
BankID - a52e345f-5df9-456f-b763-58f6d00b7baf - NO

Thomas Tveit
07d58e27-d970-4a2c-822e-6d98e09e84aa - 2026-04-01 00:14:51 UTC +03:00
BankID - 4c2cf216-932c-4bd2-b08c-0dccbe5fdd2f - NO

Espen Skinnarland Thorud
977e8636-ca2c-421a-af8a-a91c493d76f5 - 2026-04-01 11:04:23 UTC +03:00
BankID - 4ddd5d61-4379-4222-a05b-4a2bdc8aefd8 - NO

Klas Solberg
07ff2737-db99-4d30-a102-9e8deeca9f9a - 2026-04-01 23:49:33 UTC +03:00
BankID - 3f874dc6-7aa8-4807-a062-bb434c85bcd5 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Borettslaget Heimdals gate 27 B og C

Oslo, 31. mars 2026

15089 13175

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Borettslaget Heimdals gate 27 B og C som viser et underskudd på - NOK 108.150.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ALLE TALL

Protokoll til ordinær generalforsamling 2026

Borettslaget Heimdalsgata 27 B og C

Tid: 14.04.2026, kl. 18.00.
Sted: Hos styreleder Victoria Abelsen i 27C, i 2. etasje.

Tilstede: Tete Lidbom, Klas Solberg, Arne Raaen, Magnus Blegeberg, Thomas Tveit, Kim Hiorthøy, Marte Næsvold Myhre, Maria Helena Johnsson, Victoria Abelsen

Sak nr: Saksspesifikasjoner

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Styreleder Victoria Abelsen foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Styreleder Victoria Abelsen foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtak: Klas Solberg ble valgt til å signere sammen med møteleder.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b5d443b0-38da-4ec9-b3f2-da430c89bdcd
visma sign
www.vismasign.com

1.2 Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrehonoraret for perioden 2025/2026 skal fastsettes

Forslag til vedtak:
Styre honoreres med kr. 70 000,-.

1.4 Styret

Styret har i perioden 2025/2026 bestått av:
Styreleder: Victoria Abelsen (valgt i 2025)
Styremedlem: Kim Hiorthøy (valgt i 2024)
Styremedlem: Thomas Tveit (valgt i 2024)
Styremedlem: Espen Thorud (valgt i 2024)
Styremedlem: Klas Solberg (valgt i 2024)

Styret velges for to år av gangen, og alle styremedlemmer er på valg.

Etter dette, sitter følgende i styret:
Styreleder: Victoria Abelsen
Styremedlem: Kim Hiorthøy
Styremedlem: Thomas Tveit
Styremedlem: Klas Solberg
Styremedlem: Magnus Blegeberg

1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjett forslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Det var ingen flere saker som ble behandlet på det ordinære årsmøte

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b5d443b0-38da-4ec9-b3f2-da430c89bdcd
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

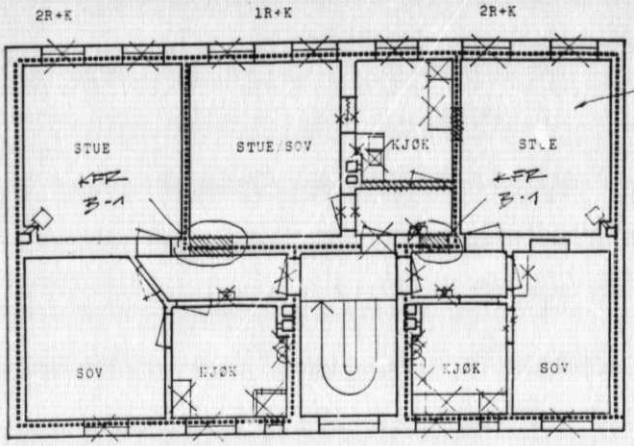
This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Victoria Abelsen
673d812c-e27e-4ea8-bd8e-0c51138287a4 - 2026-04-20 12:02:01 UTC +03:00
BankID - 0db1ad5d-1106-44ef-b9c9-5e07377946b0 - NO

Klas Solberg
6d861383-1235-4761-9845-76fc92509eae - 2026-04-28 10:23:24 UTC +03:00
BankID - 12d1c3e0-4a35-499f-aee8-96d6f37c54d8 - NO

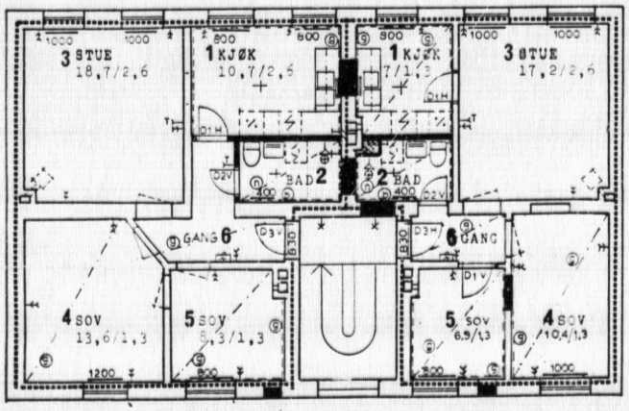
authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

A3V
3R+K (68 m2)



A3H
3R+K (53 m2)

TEGNFORKLARING

Eksist. PLAN

Rivingav [illegible]

Rivning av vegg

Eksist. dør

Dørgerikt på side med kryss rives

BYGN.MESSIGE ARBEIDER

Ny vegg

Tilbygningsl. eksist. vegg

Baderomsplanch

Sinkplater på vegg.

Utlektning

Sliperlater

Nedf

Innredning av

Eksist. [illegible]

Innredning av

Nytt

Nytt

Pla

Bord

Nytt

Eksist. panelovn beholdes

Nytt

Nytt

Herdsetta

Forslag

RØRLEGGERARBEIDER

Sluk

Vannledning

Nytt sluk

Dusj

Servant

Vc

Badekar

Planskring vaskemaskin

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
25-10-1984

tegn. 1.11.83 rev. 1.4.84

UTBEDRING AV HEIMDALS GATE 27C - forbygnin

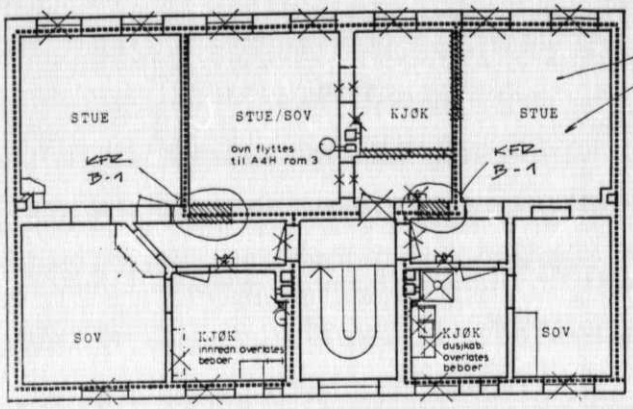
EKSISTERENDE OG NY PLAN 3. ETG. MÅL 1:100

Byggherre: Oslo Byfornyelsea A/S Hedre gate 8 - Oslo 5 tlf 37 21 2

arkitekt : Anders Krog ark.mnal - Ullevålsveien 25 - Oslo 8 tlf 23 59 1

tegn. nr 27.53

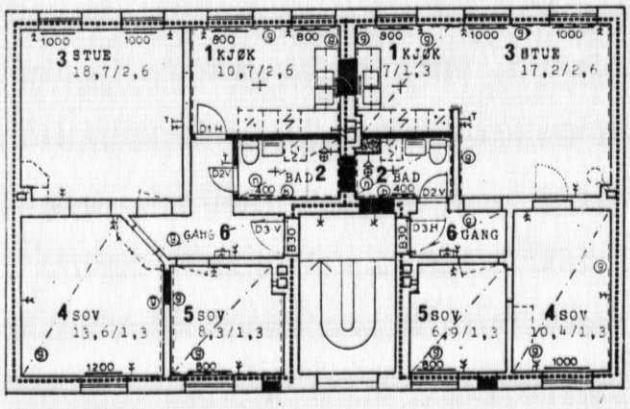
EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

A4V
3R+K (68 m2)

A4H
3R+K (53 m2)



TEGNFORKLARING

EKSIST. PLAN

Rivingav utstyrsinnredning o.l

Riving av vegg

eksist. dør

Dørgerikt på side med kryss fjernes

BYGN.MESSIGE ARBEIDER

Ny vegg

Tilleggsisol. eksist. vegg

Baderomspanel

Gipsplater på vegg

Utlektning

Gipsplate i himling

Nedfelt

Ny dør

Fjerning av

Eksist. innfelt

Diverse

Innmurbing av

RØRLEGGERARBEIDER

Sluk

Vannledning

Nytt sluk

Dusj

Servant

Wc

Badekar

Plassering vaskemaskin

Ny

Nytt

Nytt

Plassering

Gard.

Eksist. kjøkken

Ny

Nytt

Eksist.

Herdet

Eksist.

Nytt

Plassering

Gard.

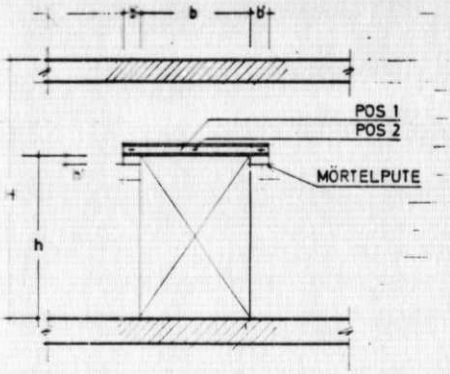
Eksist.

Eksist.

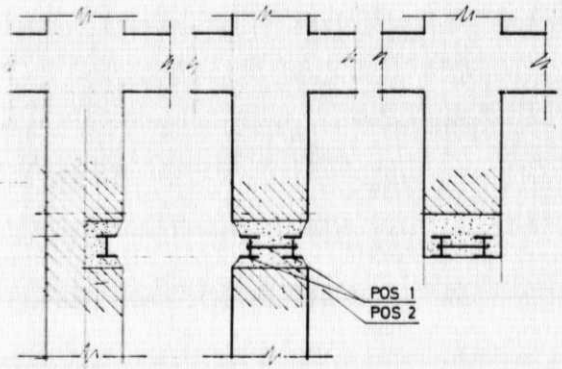
Nytt

Nytt

Eksist.



POS 1	2 STK HE 100A
POS 2	3 STK BOLTER. M 16
H	CA 3300
h	2100
h'	MIN 100
b	CA 1200 (KAPP. AVH.)
b'	MIN 200



2 3 4

2 11 84

PRINSIPP FOR HULLTAKING I MURVEGGER:

1. Bjelkelag som er opplagt på veggen hvor hull skal tas, må avstemples tilstrekkelig.
2. Det lages åpning i murvegg for den ene bjelken. Mørtelpute støpes ut. Bjelke legges opp og det pakkes over og under med ekspanderende mørtel. (Bjelkelag må evt. kiles).
3. Etter tilstrekkelig herding av mørtel, legges bjelken på den andre siden av veggen inn som beskrevet under pkt. 2. (Det er ikke nødvendig å pakke eksp. mørtel under denne bjelken).
4. Etter tilstrekkelig herding av mørtel, kan det tas hull i veggen.

ANMERKNINGER

Stålkvalitet: U St. 37-1
Konstruksjonsklasse - 2
Sveisekvalitetsklasse - C
Kontroll klasse - II
Korrosjonsklasse - 2
Tilstandskontrollklasse - 1

NB! ALLE LENGDER PÅ BJELKER MÅLES PÅ STEDET.
MØRTEL RUNDT STÅLBJELKER ARMERES MED NETTING.
MURVERK UNDER BJELKEOPPLEGG MÅ VÆRE AV GOD KVALITET - EVT. MURES OM

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25-10-1984

NYE ÅPNINGER I BÆREVEGGR

HEIMDALSGT 27 C

DATO 23.10.84
TEGN. HULTGREEN
MÅL 1:50/1:20

TORE CHRISTOFFERSEN
DR. ING. BYGGETEKNIKK MNIF
SYDSKOT ALLE 28 OSLO 3 TLF. 50 40 99

TEGN. NR. B-1

Heimdalsgt. 27.C

Y.nr. 453/1895

Våningshus

Priset.

Ø.D.J. No. 453.95
3 Bilag 41

Anmeldelse
2 Tegninger.
Skrivelse 14/3 96 (Bekræftelse)
vedlægges Jnr: 452/95.

2978/95 = 3053/95

1

Kirchhoff

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse samt 1 Stuebygning

paa Matr.-No. 3 Heindalsgade. No. 27 C

Indleveret 16de November 95. Attesteret 15de Juli 1898

I Orden 22/11.95.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændses og Nabosforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 16de November 95.

P. Lange

B.

OPMAALINGSCHEFEN 573/95 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis

Overrender den ærede Sundhedskommission Nedenstaaende Tegninger til 2 Vaaningshuse med Stuebygning paa nævnte Grund ikke desmindre Kaare, hvor alle Facadevægge i 1ste Etage maatte være 1½ Steen tykke, og hvor Tværbjælkelagene maatte være af Jern, forøvrigt approberes samme. I 1ste Etage ønskes et mindre Rør ført ned til Bleskuffen.

Christiania 29 de November 1895

P. Lange

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 590/95 INGENIØR

CHRISTIANIA BYGNINGSINSPEKTION 713/95

Overrender hr. stadskonduktøren idet jeg med hensyn til privetene henholder mig til bygningsinspektøren.

Kristiania 28/11 95 P. Lange

2978/95

1557. 95. I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser

Christiania den 30te November 1895.

G. Bull

2

1557.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggeregl. §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor d. 6te Decbr. 1895.

A. Amundsen

Amuyer

Som Undertobber for Piben maa anvendes 2 Stk I Jern Nr. 26 istedetfor Nr. 20

Over Portrummet i Mittbarvognen tilbringes 2 Stk. I Jern Nr. 26 og i Kontorvognen 2 Stk. Nr. 22.

Samtlige Vogne maa ikke forsynes af Kalbz eller Murværk. Portrumspillarerne bør ikke have mindre dimensioner end 2 Sten x 2 Sten. —

Christiania 7de December 1895.

3053/95 Johan Brandt.

Approberes med de af Hr. Byggeinspektøren angivne Forandringer og de deri paa anførte Bemærkninger ved Konstruktionens paafølgende under Henvisning til Stadsfysikatets og Stadsingeniørens Bestemmelser. Det tilbagesendes Hr. Fysikus tilbageskrivelse.

Christiania 9de December 1895

G. Bull

J.-No.

STADSKONDUKTØREN 2978 KRISTIANIA

G. D. J.-No. 453/93 Bilag

1537. 95. I

1

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

27. C

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 31

Heimdalsgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Forgaa 160 □ Meter i 4 Etager
Bygaa 160 □ Meter i 4 do
} tilsammen: 320 m.m. + Privet 12 m.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) = 150 + 220 = 370 m.m. = ~~0 m.~~

Bygningens ~~Art~~ Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og ~~Gadens Bredde~~ (§ 33) 15.20 m.

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3.35 m.

Fundamentering (§ 26) Granitten paa Fjeldet.

Grundbeskaffenhed Leir blandet med sand.

Isolation (§ 25) Asfaltpapp.

Drainering Som lovbefalet

Samtlige 1ste Etages facade-vægge mures 2 stens de øvrige vægge 1½ sten, undtagen væggen ✕ og y, der skalden af til 1 sten i 3die hjælpelag, der øvrige kommer 1½ sten i Kalkes Gavl. Mots nr 31 og 29.

Bygningsmateriale, § 26

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Over aabningen I ogles anbringt 2 stk. I jerns bjelker nr 20 spænd = 2.10 m. totalbelastning 9000 kg. I 1ste etages bygningen indlægges 2 stk. I jernbjelker nr 21 spænd = 3.50 m. totalbelastning = 9000 kg. Disse skal hvile til at oppebære en dobbelt piber, der begynder i 2den etage. Jernbjelkerne kalkes sammen og gipses saaledes at der bliver et hvalv mellem disse, forøvrigt i samtlige bygninger

Tagtækning, § 35 Skifer.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bygningen ny kjælder.

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 ildfaste trapper.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 24. 31 cm. piber 5 etg.
24. 24 " " 4 "

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) I første etage bygningen anbringes fritliggende kakkelovnsrør, det udføres saaledes at der indmures 15 cm. klosterstene, der hvilen paa 2 jernstænger og saaledes at der luftepladen afstand fra alt brændbart træverk.

Lokum, (§§ 63 og 64)

Pinden med beholder af 5 cm. galvaniseret, tjæredækket plankes, og forsynet med det fornødne antal luftpiber.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 15de November 1895

Hein & Haug.

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johans Gade.

Tværgt. 10



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

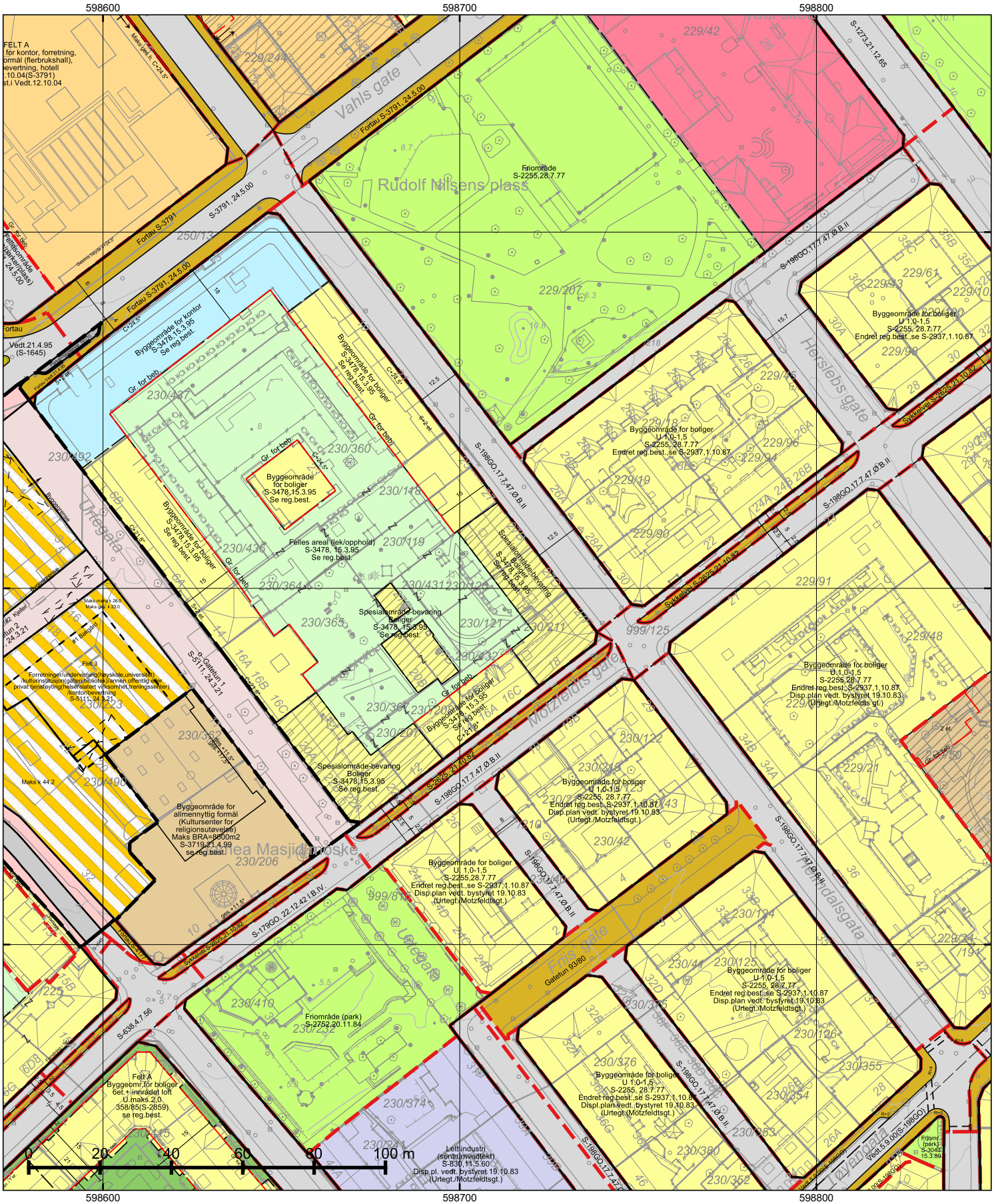
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163413/ 86540366
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/121

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

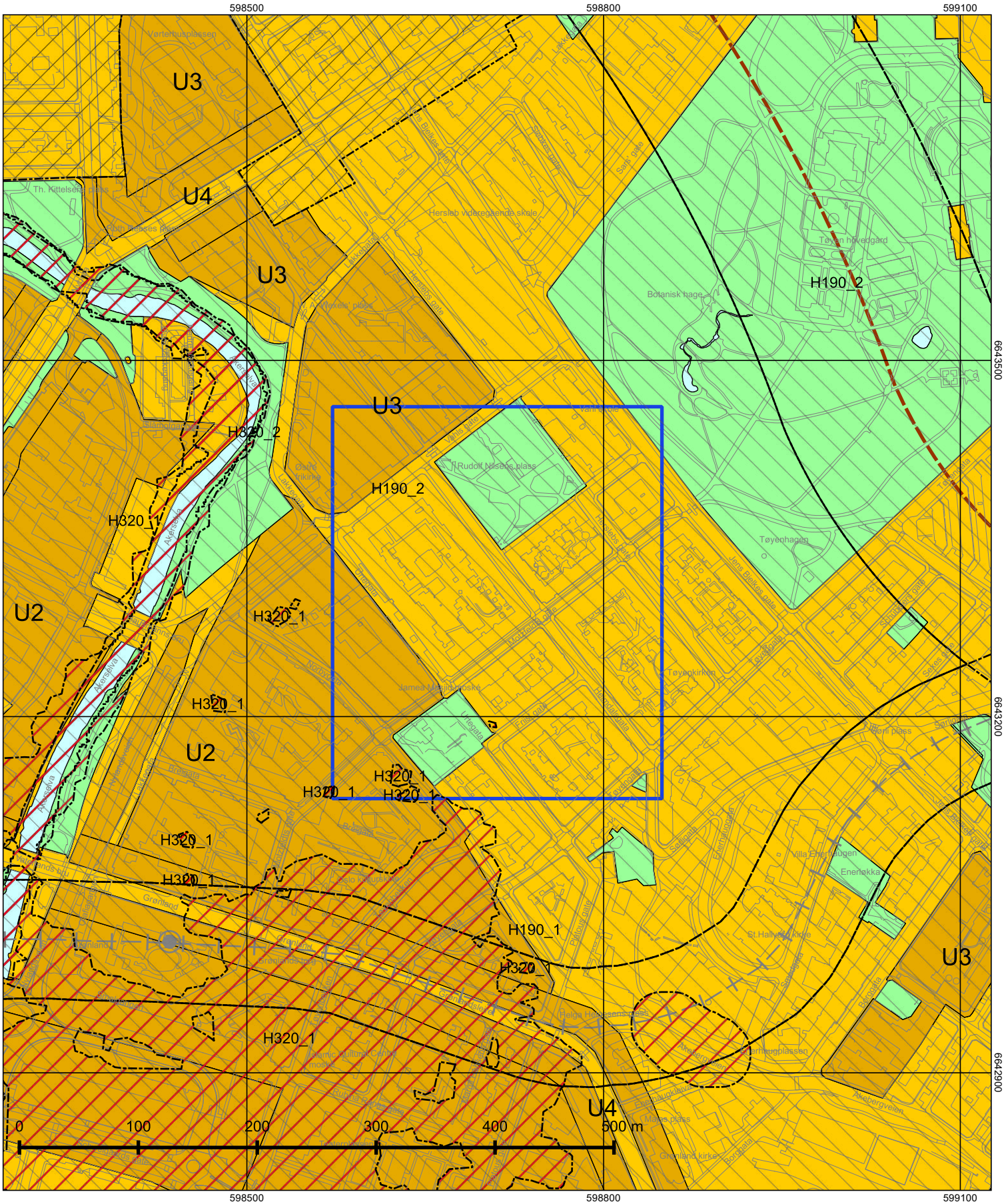
PlottID/Best.nr: 163413/ 86540366
Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/121

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: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163413/86540366
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3478

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rudolf Nilsens plass, kvartalet G og H, som omreguleres til bolig, næring og fellesområde.

Vedtaksdato: 15.03.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197600024

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Rudolf Nilsens plass området, kvartalene G og H.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor
- Byggeområde for kontor/industri
- Fellesområde for lek/opphold
- Offentlig trafikkområde vei
- Offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende kvartalsstruktur som sammenhengende karrè hvor ikke annet er bestemt.
Bebyggelsen skal plasseres i reguleringsgrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse kan tillates hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan for fellesarealet. Tilliggende fellesareal skal være opparbeidet før ferdigtillatelse gis.

§ 4. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Mot gate skal overetasjer trekkes tilbake og plasseres bakenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims. Mot gate i kvartal G skal det være saltak.

§ 5. Maks fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og materialbruk skal være ca 30 m.
Fra sammenhengende fasade skal det anordnes minst ett portrom til gårdsrom for gangatkomst.

§ 6. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot gate innredet for forretning eller kontor.

§ 7. Det skal være en offentlig eller privat barnehage på inntil 440 m2 i bebyggelsens 1.etasje mot Heimdalsgata og inntil 800 m2 uteareal i gårdsrom, eventuelt kan barnehagen legges i den nye bakgårdsbebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets barn til lek utenom barnehagens vanlige åpningstid.
Dersom igangsettelse av barnehagen ikke er i orden innen ferdigstillelsen av bebyggelsen, kan lokalene i en mellomperiode benyttes tilsvarende resten av bebyggelse, til bolig, kontor eller forretning. Likeledes kan i denne perioden barnehagens uteareal benyttes som del av fellesområdet.

§ 8. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 9. Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg. Minimum parkeringsdekning skal være etter gjeldende parkeringsnormer. For boliger tillates imidlertid en dekning på inntil 1 plass pr leilighet.
Eventuelle overskytende plasser skal forbeholdes boligene i kvartalet.
Urtegata 14, 16, 18 og Heimdalsgata 25, 27 skal ha rett til felles atkomst under terreng som vist med piler på planen frem til egen eiendom. Denne rettighet må tinglyses før det gis byggetillatelse for parkeringsanlegget.
Parkeringsanlegget skal jordoverdekkes med minst 1,0 m for å gi grunnlag for grøntanlegg.

§ 10. Fellesområdet skal være felles for alle boligeiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke bruk av fellesområdet.
Fellesområdet kan opparbeides trinnvis. I en mellomperiode så lenge næringen og institusjonen er i

kvartalet, kan en begrenset del av fellesarealet som berører de aktuelle eiendommene, opparbeides slik at det kan etableres sammenheng i bakgården, mellom den nordre og den søndre del.

§ 11. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal Miljøverndepartementets retningslinjer for innendørs veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52 tilfredsstilles. For nybygg skal alle leilighetene være gjennomgående. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 230, Bruksnr 121, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Heimdalsgata 27 C, gatenr 12846	**Grunnkrets:**	2504	Grønland rode 4
(fra bruksenhet)	0561 Oslo	**Valgkrets:**	101	Vahl skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.05.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Samleseksjon bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	906/1 406
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	474,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	09.06.2016	Etablert/Endret	0301/230/121	0,0
	Matrikkelført:	09.06.2016	Etablert/Endret	0301/230/121/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/121/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heimdalsgata 27 C	H0101	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0201	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0202	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0301	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0302	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0401	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0402	Bolig					
Heimdalsgata 27 C	H0501	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	476,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	476,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1898
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	80585136			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2		135,0		135,0				
H03	2		135,0		135,0				
H04	2		135,0		135,0				
H05	1		71,0		71,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2504 31	Leiegård, Heimdalsgata 27 C.	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1933 oljefyr instalert, 1976 innredning wc. I kjeller, 1984 sammenslåing av leiligheter, innredning bad/wc. , utskifting av vinduer m. M	

Oversiktskart



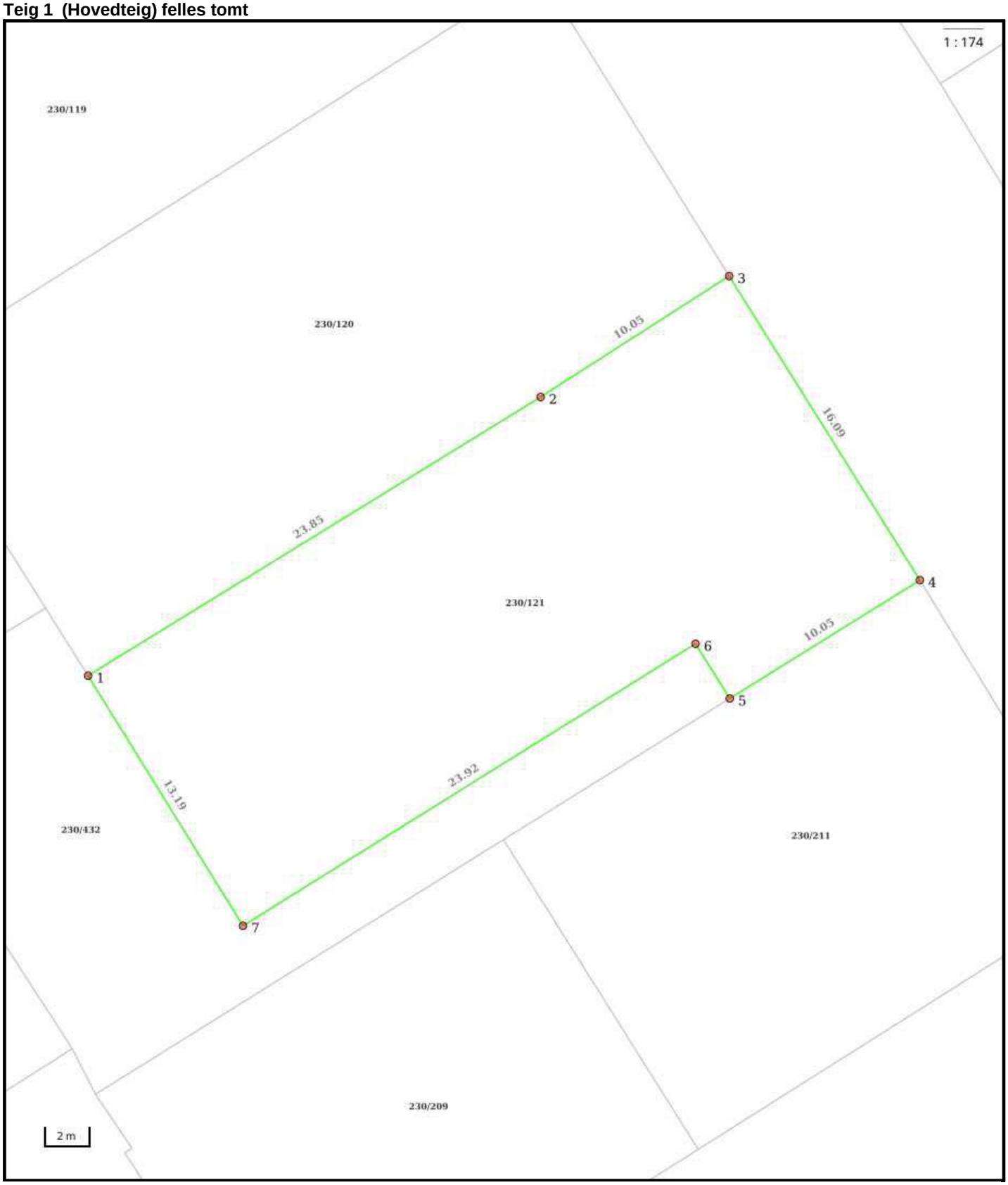
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 474,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 291,23	598 693,07	23,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 305,50	598 712,18	10,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 311,66	598 720,12	16,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 298,87	598 729,88	10,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 292,82	598 721,86	2,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 295,12	598 720,11	23,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 280,70	598 701,02	13,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Heimdalsgata 27C

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	3 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	6 min 0.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 60 barn	2 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5... 87 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Heimdalsgata	2 min
Bunnpris Urtekvartalet	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	5 min
Apotek 1 Grønland	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	5 min

SPORT

Rudolf Nilsens plass	2 min
Urtehagen balløkke	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

«Jeg liker det for det er stort mangfold av mennesker, varer og tjenester»

— Sitat fra en lokalkjent

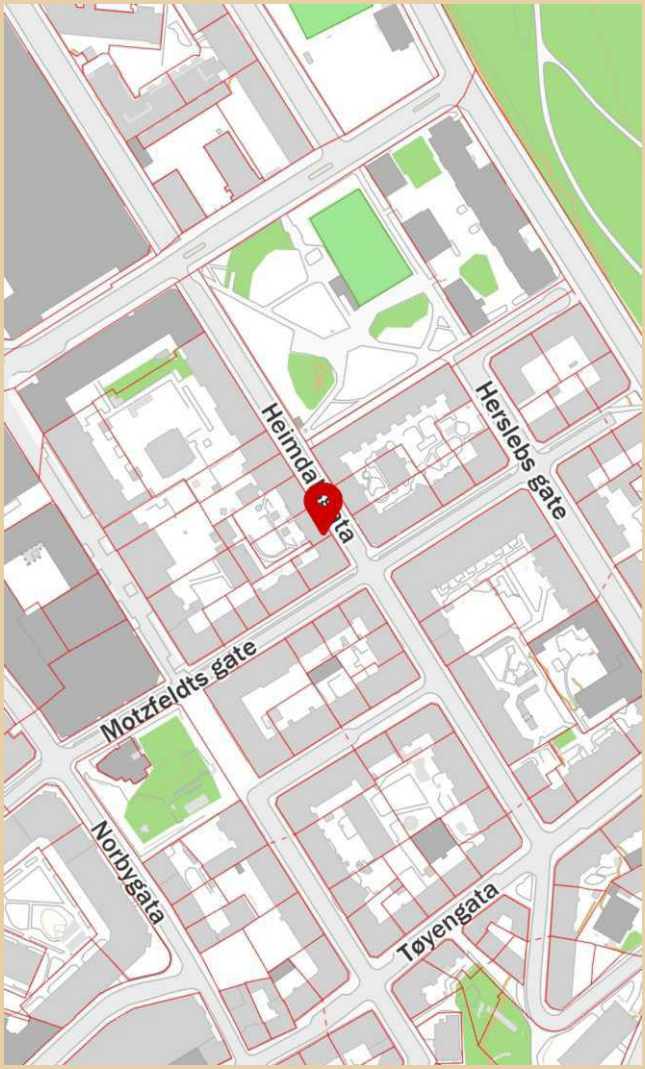
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 27 C, 0561 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 121, Snr. 1, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET HEIMDALSGATA 27 B OG C, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260518

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@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.
