PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

HEIMDALSGATA 2 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

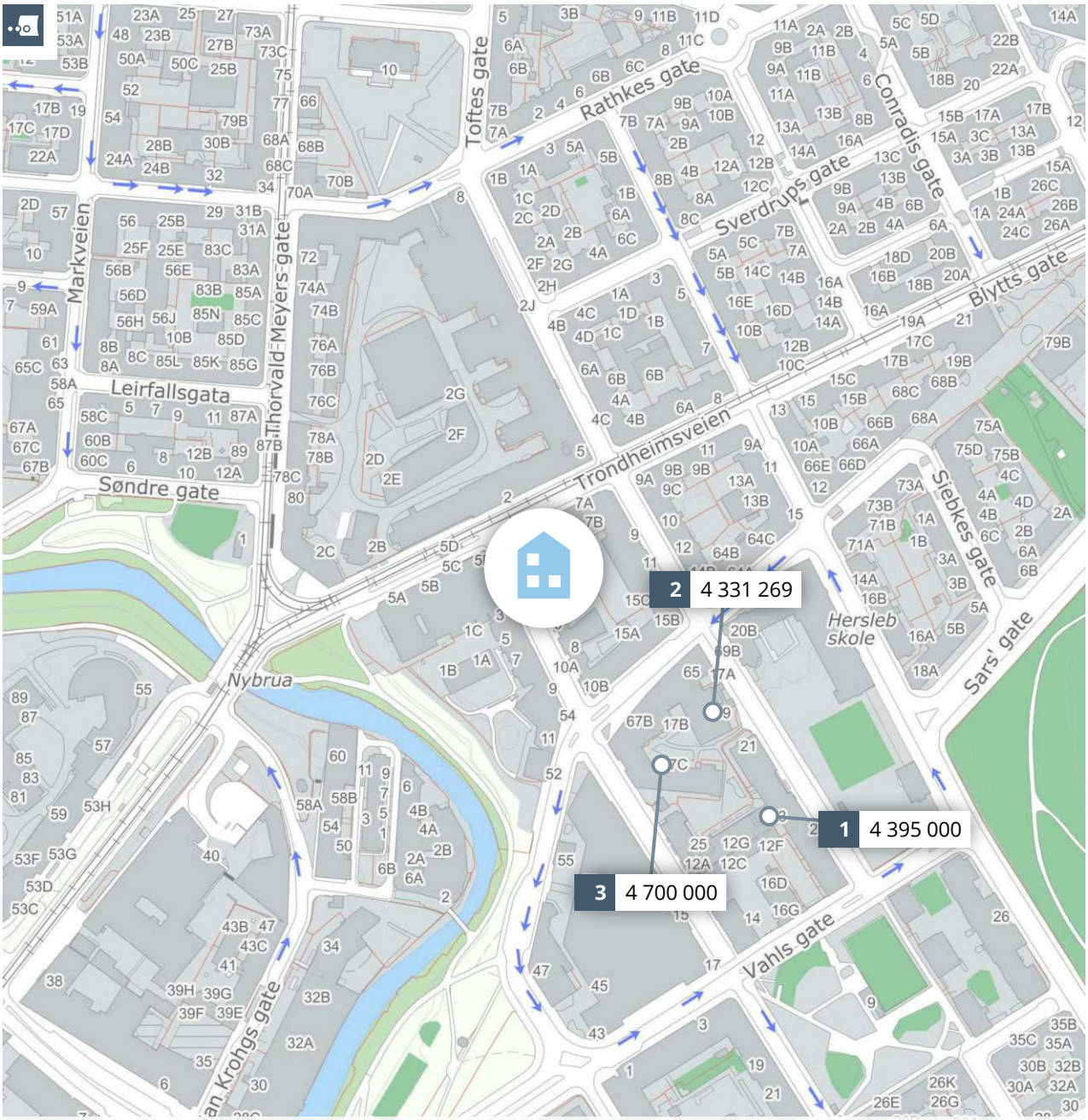
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaInformasjon fra forretningsfører -

Borettslag/sameie/velforening



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 10.11.2025

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: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 2 A, 0561 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 229 BNR 15 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 2

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	114 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 988
Formue	-
Soverom	0
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Herslebs gate 23 35 m² 2007 1. etg 1 sov	20.02.2024	3 850 000	**4 395 000**	0	4 395 000	**125 571**
2 Herslebs gate 19 36 m² 1973 4. etg 1 sov	23.05.2025	3 800 000	**4 250 000**	81 269	4 331 269	**120 313**
3 Herslebs gate 17 C 38 m² 2007 1. etg 1 sov	27.05.2025	4 590 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**123 684**

Loftsleilighet beliggende i 5.etasje med supersentral beliggenhet. Leiligheten har meget kort vei til servicefasiliteter, offentlig kommunikasjon, grøntområder samt bymessige fasiliteter. Leiligheten opplyses ved forrige salgsoppgave å ha 36 kvm gulvareal og standard fra 2005. Leiligheten har en fleksibel planløsning og består av entré, stue, kjøkken samt bad/wc. Leilighetens standard oppfattes som nøktern med behov for oppussing i alle oppholdsrom.

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
29.06.2021	11.07.2021	05.08.2021	2 800 000	2 800 000	65 000	2 865 000
07.12.2005	16.12.2005	14.08.2006	1 280 000	1 008 250	84 000	1 092 250

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 560 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

6.0M
5.9M
5 871 000 Salgspris i snitt
5 798 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 286 Heimdalsgata 2 A Totalpris 3 200 000

105 639 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
104 094 TØYEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Heimdalsgata 2 A 7A, 0561

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 15, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22625-1004 **Referansenummer:** JY3355

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS **Vår ref:** Jung Bui

Takst & Boligutvikling AS

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



Rapportansvarlig



Jung Bui

Uavhengig Takstingeniør

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 5. etasje, og hjemmelshaver opplyser at det medfølger en tilhørende bod med adkomst via blokk B.

Boligen fremstår som å ha behov for oppgraderinger. Den er generelt oppført med konstruksjoner og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon, tetthet, membranløsninger m.m. er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke ved en visuell befaring, særlig når det gjelder membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.
Tilstandsgrader 2 og 3 innebærer ikke nødvendigvis en umiddelbar fare, men skal forstås som et grunnlag for å vurdere behov for fremtidig sikring, skadeforebygging og forventet utvikling av byggets tilstand.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg, materialpriser og kostnader hos aktuelle leverandører og entreprenører. Kostnadsestimatet må derfor ikke forveksles med et konkret pristilbud. Summene representerer et anslag for videre undersøkelser og eventuelle enkle utbedringer. Dersom ytterligere feil, mangler eller skader avdekkes ved nærmere kontroll, må det påregnes økte kostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Bygget er forblendet med mur/puss.
Vedlikehold er normalt sett borettslagets/sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Tak: Malte plater, 2 takvinduer. Stedvis synlige hanebjelker.
Vegger: Malte plater.
Gulv: Parkett.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom med varmekabler i støpt gulv, antatt fra byggeår.
Innredet med:
- Enkel vask med underskap, ettgrep blandebatteri, overskap med speil og lys, vegghengt wc, dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken innredet med:
- Enkel vaske med ettgrep blandebatteri, slette fronter på overskap og underskap, komfyr med koketopp, mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner fra byggeår.

Vann og avløpsrør fra byggeår, vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.

Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellestomten er ca. 531m²opparbeidet med belegningsstein, plen, beplanting, felles terrasse/uteområder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

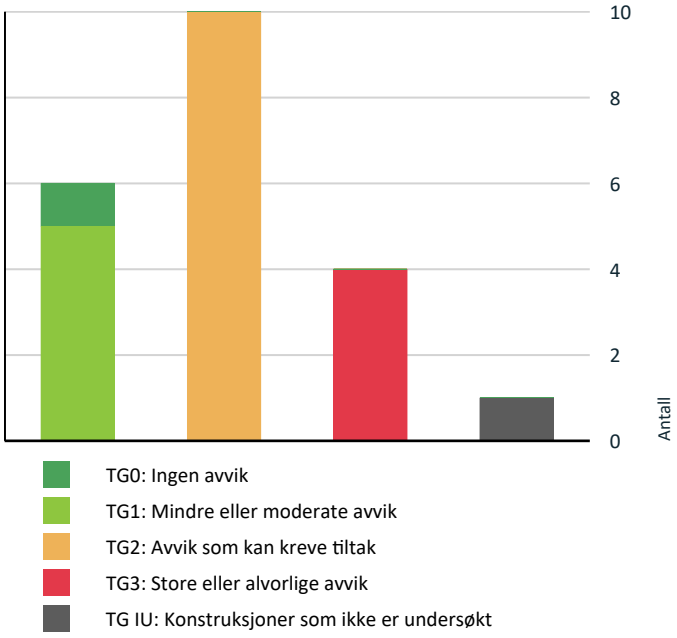
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

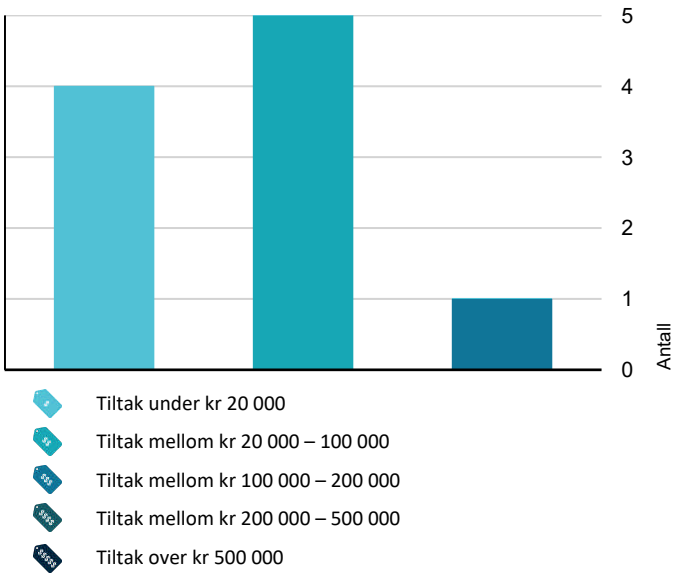
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Yttervegger over grunnmur i mur/betong utvendig malt og tegelstein. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Skråtak, tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass og koblede glass. Etasjeskiller i betong.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Malt	Hjemmelshaver opplyser om at vegger og tak ble malt, samt byttet innvendig dør til baderom og stue.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Påvist:
- Sprukket glass på et stuevindu.
- Fuktskjolder på vindu/karm/foringer.
- Sprekk, skade på karm og foring.
- Forhøyet fuktverdi stedvis på karmer.
- Sopp/muggdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Andre tiltak:

Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Det anbefales å følge tiltakene, for å ivareta bygningens levetid.
Konsekvensen: medfører dårlig inneklima og forhøyet strømforbruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Inngangsdør har normal bruks
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

- Innvendig er det gulv av parkett.
- Veggene har malte plater.
- Himling/tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert
og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De
fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt
dagslys/sol.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Påvist:
- Svikt under gulv.
- Skader/riss/hakk på gulv.
- Fohøyet fuktverdi på vegg under og rundt takvindu.
- Svelleskade på gulv.
- Defekt tak spott.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak: Utbedringer av gulvet og fukt på vegg kan lokal utbedres. Gulvet kan også eventuelt slippes og lakkes på nytt.
Konsekvensen: Skaden kan forverres over lengere tid. Dette vil forkorte bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk
betydning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Nivå måling på gulvene ble utført med laser på befaringsdagen. Det ble registret 25mm nivåforskjell inne på stue/sov-rom.
11mm i gang/entre og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltaket kan rettes opp ved å avrette gulvet.
Konsekvensen må kartlegges når det har blitt utført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke utført av takstmann.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendig dører.
Dør til stue og baderom ble fornyet i 2020, informasjon fra hjemmelshaver.

TG 1 Andre innvendige forhold

Stuen er kombinert som soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Innredet med:
- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap, speil med lys, dusjhjørne, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på alle vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist andre avvik:

- Påvist hakk/skade på fliser.
- Sopp/muggdannelser på silikon i dusjsone.
- Sprekker/slipp i silikon.
- Defekt lys over speil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Merknader av hakk/skader på fliser har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utbedringer i fremtiden.
Riss/sprekker i fuger kan fornyes med nye fugemasser. Fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.
Konsekvenser:
- Det er fare for videre utvikling av skader og inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabler og overflater med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Det er påvist andre avvik:

Påvist:
- Sprekk/skader på fliser.
- Løs/knirk i flis.
- Bom/hulrom under fliser.
- Sopp/mugg/slipp/sprekker i silikon.
- Lekkasje vann har begrenset tilgang til sluk, på grunn av bunnlisten til dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det må påregnes tiltak og utbedringer av merknader.
Levealder vil da for kortets ved å ikke utbedre merknadene, samt at skadene kan forverres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Membran er antatt fra byggeår, ikke synlig slukmembran i klemring. Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt
rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom innredet med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, vegghengt wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ikke påvist løsning for eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innhente dokumentasjon på innbygget sisterner. Eventuelt gjennomføre en lekkasje ventil.
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er synlig takventil på baderom, samt veggventil. Ellers vinduer og dører som kan åpnes samt ventilator på kjøkken
med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende inne på baderom.

Sjekk/kontroll av avtrekket på baderom, samt vedlikehold herunder rens/vask.
Avtrekk inne på et våtrom, må fungere optimalt for å unngå fukt/sopp råte dannelser.
Et fungerende ventilasjon vil bidra til bedre luftkvalitet og ivareta byggets tekniske tilstand. Det er viktig at anbefalingene følges opp for å sikre byggets langsiktige funksjonalitet og forhindre utvikling av ytterligere skader.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hjemmelshaver aksepterte ikke hulltaking på befaringsdagen. Det kan derfor ikke utelukke eventuelle avvik.
Det anbefales sjekk/kontroll samt overvåke bygningsdelen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken er innredet med:
- Kjøl/fryseskap, Komfyr, Stekeovn, enkel vask med ettgreps blandebatteri, varmtvannsbereder i hjørneskap, mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Påvist:
- Fukt skader på kjøkkenbenk rundt blandebatteriet.
- Sopp/muggdannelser rundt blandebatteriet.
- Avvik ved rør montering under vasken.
- Skader/svelleskade/hakk/riss på innredninger.
- Manglende komfyrvakt.
- Knirk/riss/hakk/skader på gulv.
- Korrosjon i koblingen til varmtvannsbereder.
- Sprekk på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Påviste skader må utbedres.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak og utbedringer av merknader må påregnes i nær fremtid, dette er for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte, ukjent tilkobling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår, vannrør av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Påvist feil kobling av vannrør under vasken, manglende klemring rundt kobling.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Utbedringer av merknader på utføres av fagpersonell i nær fremtid. Dette er for å unngå ytterlige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.
Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i boligen.
Ellers vinduer og dører som kan åpnes samt ventilator på kjøkken med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke påvist tilfredsstillende avtrekk på baderom, behov for vedlikehold/kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anlegget må sjekkes av fagperson, anbefales tiltak/utbedringer av merknader, samt vedlikehold og rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkken/baderom og vegg ventil.
Det er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fett og smuss

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merke OSO med ca. 120 L.
Antatt fra byggeår, den er plassert i hjørne skapet inne på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist andre avvik:

Påvist korrosjon i koblingen til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tiltak må utføres av fagpersonell. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja
   Det anbefales en el- takst på anlegget, dette er for eventuelle avdekke avvik/mangler på anlegget.

Generell kommentar

Anbefaler kontroll/sjekk av termostaten til baderom, da det er påvist montert trepinne for at den skal fungere.

Det foreligger kursfortegnelse, takstmann er ikke autorisert fagperson for å kontrollere om at kursfortegnelse samsvar med antall sikringer. Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.

Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ikke synlig brannslukningsutstyr i boligen på befaringsdagen, begrenset tilgang.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Takstmann har ikke testet/kontrollert brannslokkingsutstyr eller er apparatet på befaringsdagen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Synlig røykvarsler i himlingen ved entre/gang.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Takstmann har ikke testet/kontrollert røykvarslere på befaringsdagen. Begrenset tilgang.

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

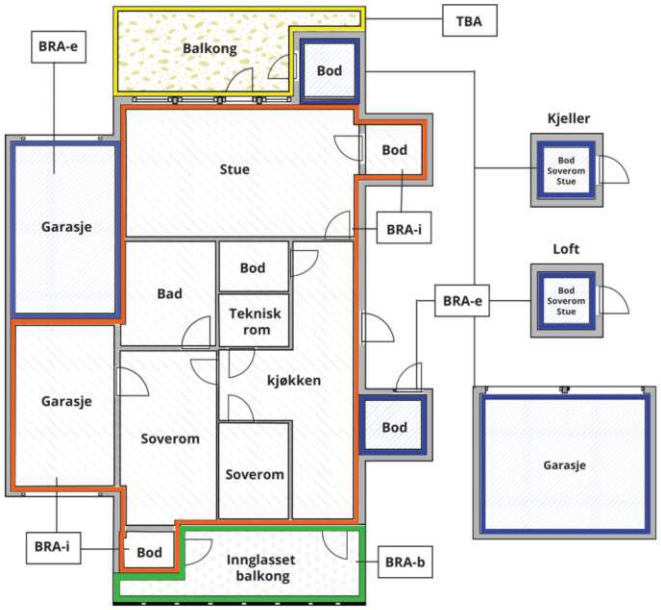
Hva er måleverdig areal?

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)**
5. etasje	26	4		30	
SUM	**26**	**4**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, kjøkken, gang/entre, stue/sov	Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligens gulvareal ble målt til ca. 36,12m², avrundes til 36m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Det er skråtak i boligen, dermed blir det fratrekk på ca. 10m². Da det ikke tilfredsstiller krav for areal måling i NS3940 for Areal- og volumberegninger av bygninger.

Boden er ca. 4m², informasjon fra tidligere salg. Fagkyndig har ikke målt boden, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	26	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Boligens har forskjellig rom høyder, fra ca. 780mm på det laveste og opptil ca. 2526mm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	15		27		Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Heimdalsgata 2A

Hjemmelshaver
To An Ngoc

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner fundamentert til antatt fast grunn fra 2005.
Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur/betong/puss.
Etasjeskille i betong eller siporexstaver.
Flatt yttertak, antatt tekket med papp PVC-folie eller tilsvarende.

Boligen ligger i 5. etasje. Tilgang via felles oppgang og trapp.
Hjemmelshaver opplyser om at det ikke tilhører noen parkeringsplass til boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, felles terrasse/uteområde, beplanting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251100

Selger 1 navn
An Ngoc To

Gateadresse
Heimdalsgata 2 A

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: OBOS

Polise/avtalenr.: 371366

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251100

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251100

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
An Ngoc To	39e0c6bd71f4c41b0bbde af1e028258c8b681227	17.12.2025 10:59:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251100

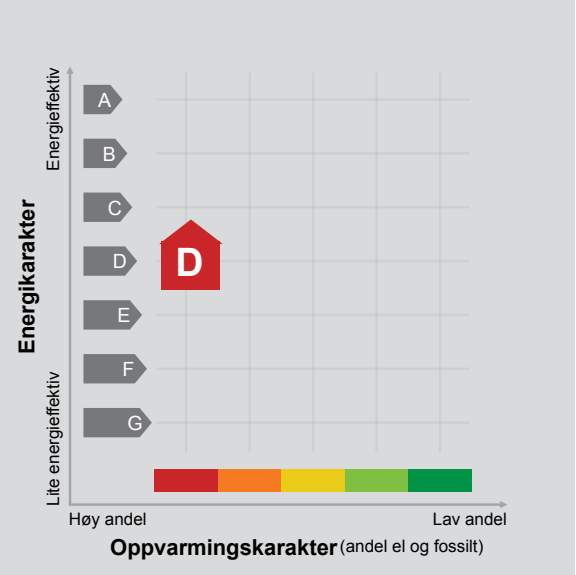
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 2A
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579748
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-200959
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusere innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Anita Underhaug
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Anita.underhaug@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251100 . Vår ref.: 7559-1-27 Dato: 12.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Heimdalsgata 2
Organisasjonsnr:	980103641
Seksjonseier:	To, An Ngoc
Medeier:	
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Heimdalsgata 2 A, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	27
Gnr.	229
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP1531886.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207530425
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	781 212,86
Innfrielsesdato:	30.07.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 978,11,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto renter	174,49	
Lån nr: 9820753042; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	781,62	

Felleskostnader	2 022,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	787,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 344,-
Annen formue:	25 923,-
Gjeld:	35 988,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207530425
Restsaldo:	27 710,41
Kapitalkostnader:	666,99
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 27 710,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7559
SAMEIET HEIMDALSGATA 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDALSGATA 2

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HEIMDALSGATA 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nina Karlstad
- Sifa Basaluci

Styrets årsrapport

Saker styret har jobbet med det siste året er blant annet:

- Ryddet og byttet boder ift tinglyste dokumenter for loft leiligheter

- Brannsikring koordinering

- Vann og avløp sjekk

- Fellesdører fikse

- Brannalarm fikse

- Reseksjoneringen av kjellerareal

- Søknad om vindu og dører byttes ut godkjent av Oslo kommune

- Vannlekkasjer oppfølging i leiligheter

- Mails/Vibbo svar

- Styremøter (2 stk i år, 2 i fjor etter årsmøte)

- Ny avfallscontainer (papp)

- Fikse nøkler til fellestavler

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 997	1 449 710	1 451 000	1 501 606
Andre inntekter		0	6 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 482 997**	**1 455 710**	**1 451 000**	**1 501 606**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-15 510	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-6 580	-6 146	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 105	-89 493	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-309 297	-35 644	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-291 387	-147 183	-3 920 000	-221 000
Forsikringer		-150 458	-135 370	-149 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-314 623	-270 647	-308 500	-355 000
Energi/fyring		-60 121	-74 965	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-78 388	-98 194	-94 000	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 430 468**	**-983 152**	**-4 782 010**	**-1 168 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**52 529**	**472 558**	**-3 331 010**	**333 606**
Innbetalt andel fellesgjeld		95 627	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**148 156**	**472 558**	**-3 331 010**	**333 606**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 546	26 001	0	0
Finanskostnader	11	-101 870	-103 839	-97 000	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 324**	**-77 838**	**-97 000**	**-75 000**
ÅRSRESULTAT		**83 832**	**394 720**	**-3 428 010**	**258 606**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		83 832	394 720		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 201	68 939
Forskuddsbetalte kostnader		148 418	103 698
Andre kortsiktige fordringer		0	1 257
Driftskonto OBOS-banken		223 992	580 681
Sparekonto OBOS-banken		870 724	840 352
SUM OMLØPSMIDLER		**1 302 335**	**1 594 927**
SUM EIENDELER		**1 302 335**	**1 594 927**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	221 637	137 805
SUM EGENKAPITAL		**221 637**	**137 805**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 014 580	1 359 181
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 014 580**	**1 359 181**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 028	36 019
Leverandørgjeld		36 680	32 152
Påløpte renter		438	9 365
Påløpte avdrag		0	20 404
Annen kortsiktig gjeld	14	972	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 118**	**97 940**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 302 335**	**1 594 927**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2025
Styret i Sameiet Heimdalsgata 2

Vilde Åsnes Birkeland/s/ Sifa Basaluci/s/ Sigrun Cecilie Engerud/s/

Gerd Evju Stubberud/s/ Nina Karlstad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden.
Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	901 088
Lånekostnad I (Adm-avtale)	340 978
Seksjonert lokale	237 091
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	3 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 482 997**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 580.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 325
Andre konsulenthonorarer	-268 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-309 297**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-232 445
Drift/vedlikehold VVS	-20 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 577
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 108
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-291 387**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 357
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-145 465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-314 623**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 377
Renhold ved firmaer	-45 900
Andre fremmede tjenester	-10 267
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-1 500
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 718
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 388**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	32 788
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 758
SUM FINANSINNTEKTER	**37 546**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-95 844
Renter på leverandørgjeld	-4 526
Andre rentekostnader	-1 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-101 870**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-413 294
Egenkapital fra IN tidligere år	96 030
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	95 627
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-221 637**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-2 967 928	
Nedbetalt tidligere	1 608 747	
Nedbetalt i år	344 601	
		-1 014 580
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 014 580**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere	-972

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Heimdalsgata 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heimdalsgata 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: IBZ0B-KVRYJ-OYWTD-BCQT5-GBC6M-T8JQ5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 16.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IBZ0B-KVRYJ-OYWTD-BCQT5-GBC6M-T8JQ5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 7559 **Selskapsnavn:** SAMEIET HEIMDALSGATA 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

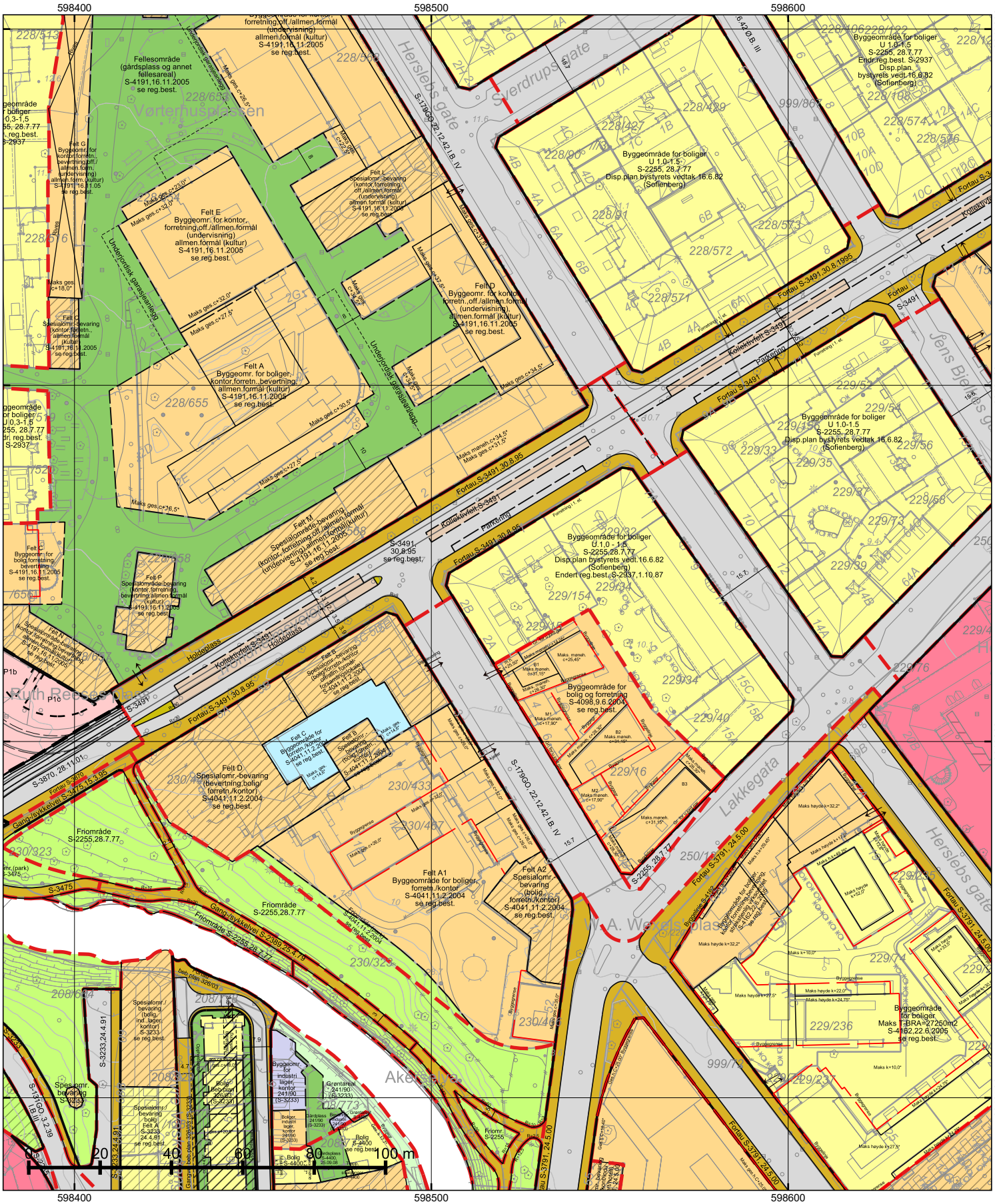
Sameiet Heimdalsgata 2

Ordensregler

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

Styret

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

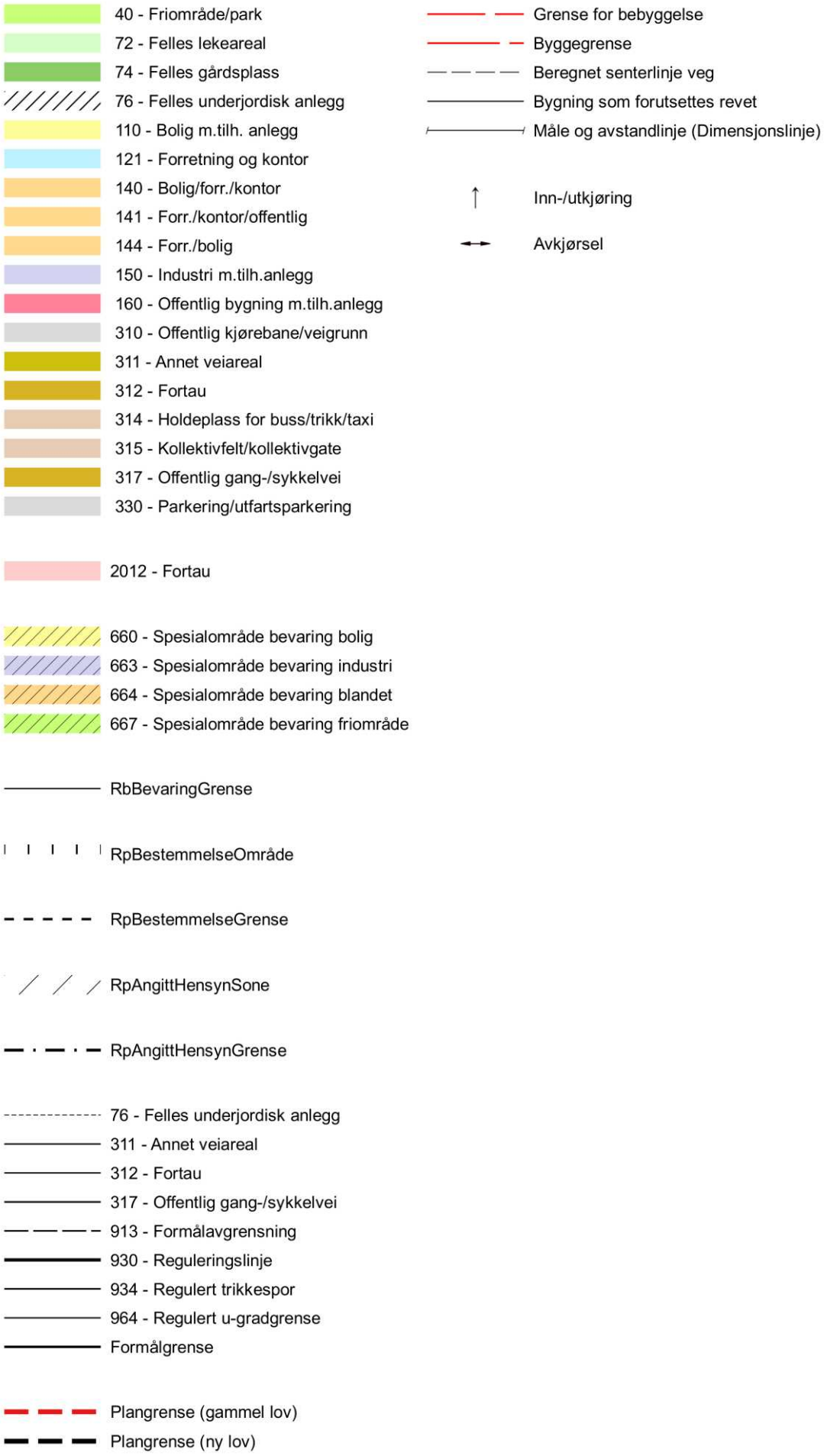
PlottID/Best.nr: 149706/ 86522284
Adresse: Heimdalsgata 2
Gnr/Bnr: 229/15

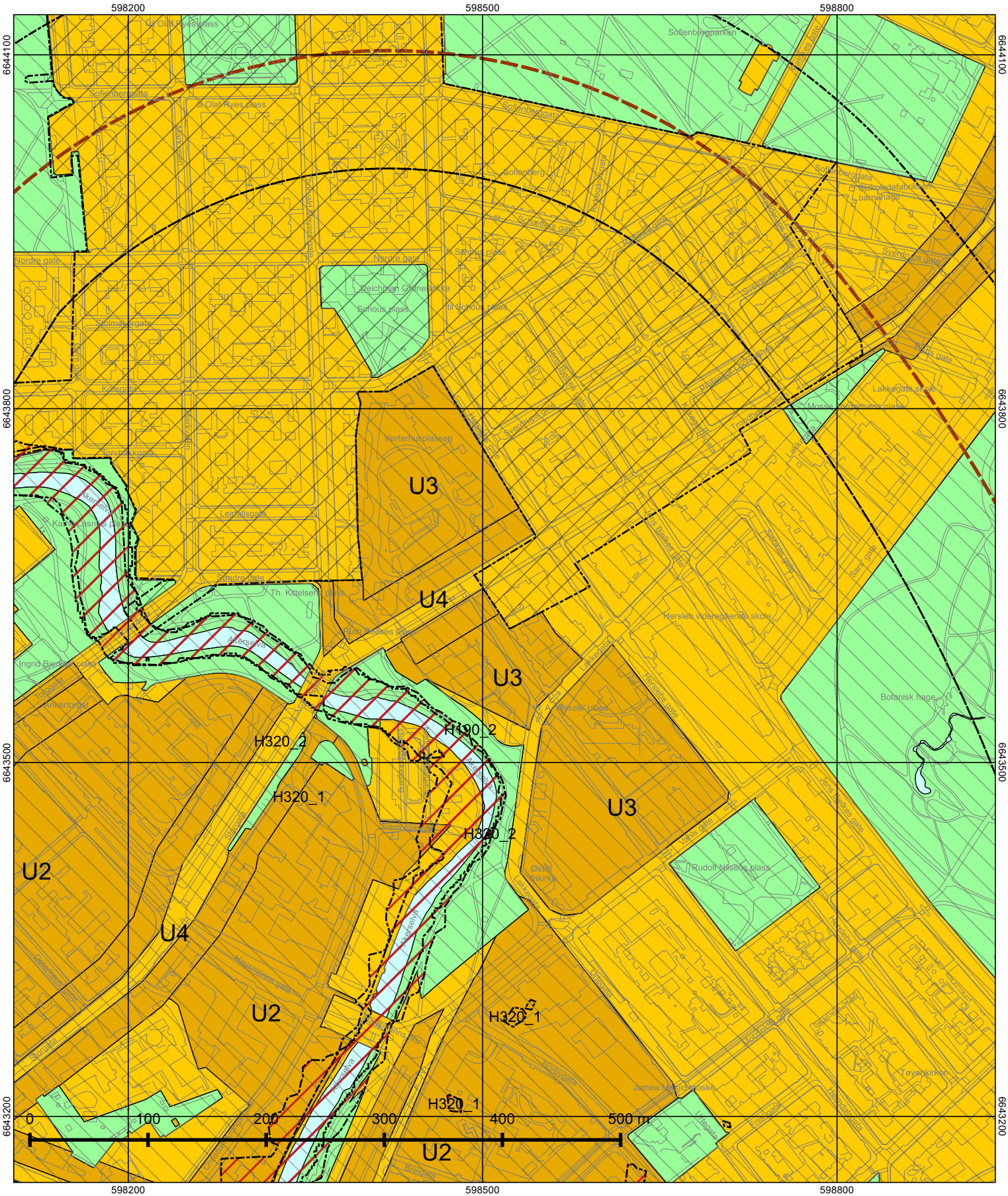
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149706/86522284
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anita Underhaug
HEIMDALSGATA 2A

Dato: 12.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522284
8857073

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20251112 for HEIMDALSGATA 2A.

GNR. 229 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.06.1896.

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

539 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

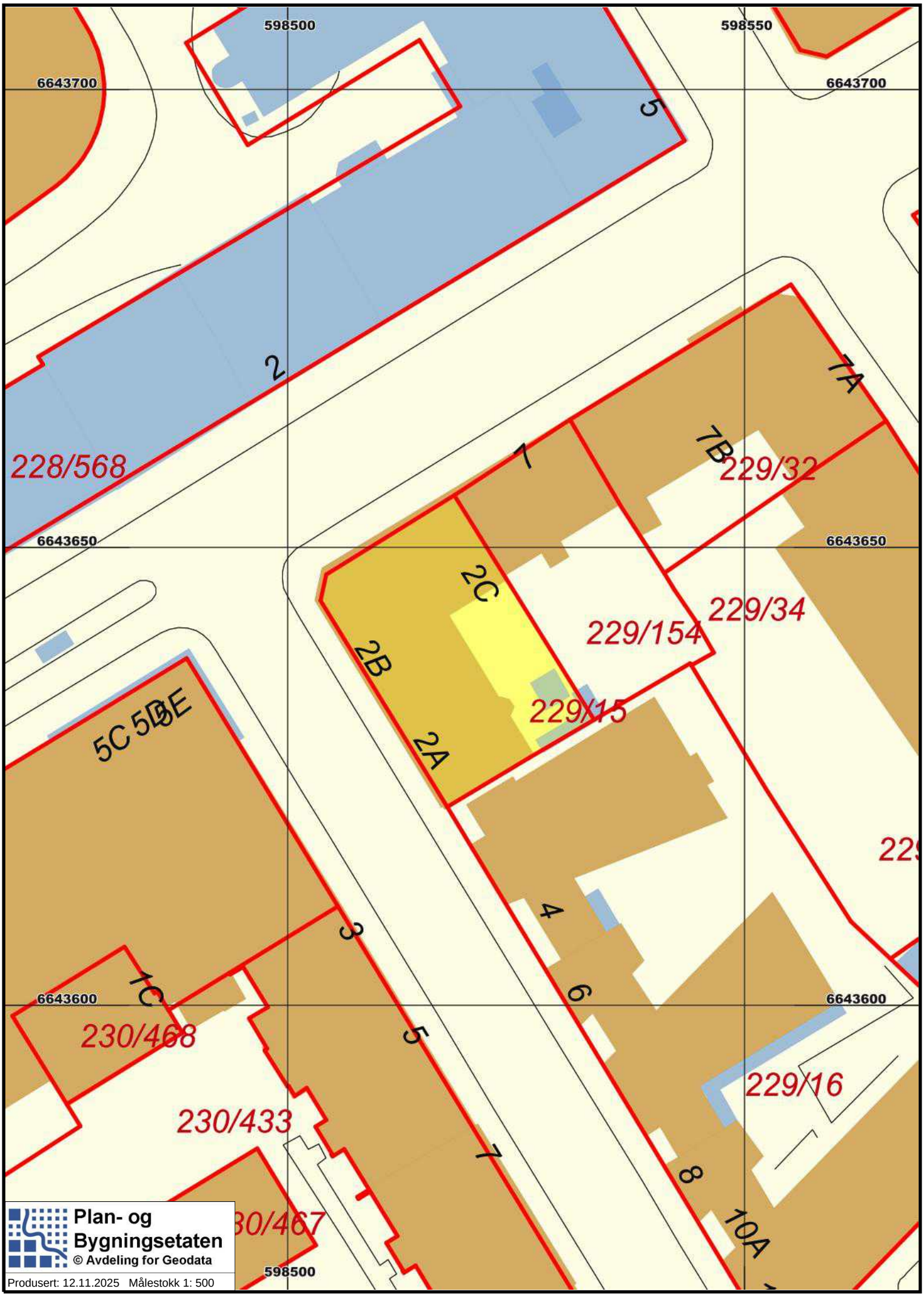
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 12.11.2025 Målestokk 1: 500

Vedtekter for SAMEIE HEIMDALSGATA 2

Vedtatt på generalforsamling 13. april 2011

§ 1 Formål

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

§ 2 Generalforsamlingen

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

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

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

Generalforsamlingen skal behandle

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

Generalforsamlingen velger ordstyrer.

Vedtektene kan kun vedtas eller endres av generalforsamlingen.

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

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

Ekstraordinært generalforsamling.

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

§ 3 Styret

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

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

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

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

Mindretallsvern

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

§ 4 Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

§ 5 Andeler

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

§ 6 Salg og utleie av seksjon

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

Ved salg.

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

Utleie av leilighet

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

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

Ved utleie anbefales bruk av standard kontrakt.

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesareal

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

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

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

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

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

Hver seksjon har krav på bodplass.

Skilting

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

Parabolantenner

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

Bakgård

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

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

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

Vask

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

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

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

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

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

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

Vaktmester

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

§ 8 Husordensregler

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

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

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

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

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

§ 9 Næringsseksjoner

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

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

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

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

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

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

Bakdørene og toalettdørene skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.

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

§ 10 Råderett

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

De enkelte sameierne hefter ikke for hverandres gjeld.

§ 11 Mislighold

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEIMDALSGATA 2

Organisasjonsnummer: 980103641
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Åsnes Birkeland ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitne ble Gine Kronberg valgt og som protokollvitne ble Mikaela Solberg ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sifa Basaluci
Nina Karlstad

Følgende stilte til valg:
Sifa Basaluci
Nina Karlstad

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEIMDALSGATA 2

Organisasjonsnummer: 980103641
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Åsnes Birkeland ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitne ble Gine Kronberg valgt og som protokollvitne ble Mikaela Solberg ble valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sifa Basaluci
Nina Karlstad

Følgende stilte til valg:
Sifa Basaluci
Nina Karlstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tor Ingolf Winsnes, SIV ARK MNAL
pb 7057
0306 OSLO

Dato: 21.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200201186-61 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 2	Eiendom:	229/15/0/0
Tiltakshaver:	Ole Andreas Nordhaug	Adresse:	Rostedts gate 15 A, 0178 OSLO
Søker:	Tor Ingolf Winsnes, SIV ARK MNAL	Adresse:	pb 7057, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Ole Andreas Nordhaug, Rostedts gate 15 A, 0178 OSLO, oa.nordhaug@gmail.com

A N M E L D E L S E.

2 bl. tegninger.

Ø.D. 929/39

BYGNINGSCH. FOR OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 2 Heimdalsgata.

Innlevert 6. juni 1939. Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-6-1939.

GM/KB.

Ad: 2 Heimdalsgata.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga tilrås på følgende vilkår:

Golvene i privet-avlukkene må tas opp. Hvis det er stubbloftfyll må denne fjernes.

Forøvrig må gjeldende regler for innredning av v.k.-rom følges.

Oslo helseråd, den 13. juni 1939.

Etter fullmakt:

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 06.10.2017

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

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

Ferdigattest

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

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2017 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPE EKSPERTEN AS
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2022
	202115116 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse:	HEIMDALSGATA 2A	Eiendom:	229/15/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HEIMDALSGATA 2	Søker:	PIPE EKSPERTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Heimdalsgata 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 21.04.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET HEIMDALSGATA 2, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Linge Bygg AS
Postboks 2831 Tøyen
0653 OSLO

Dato:

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

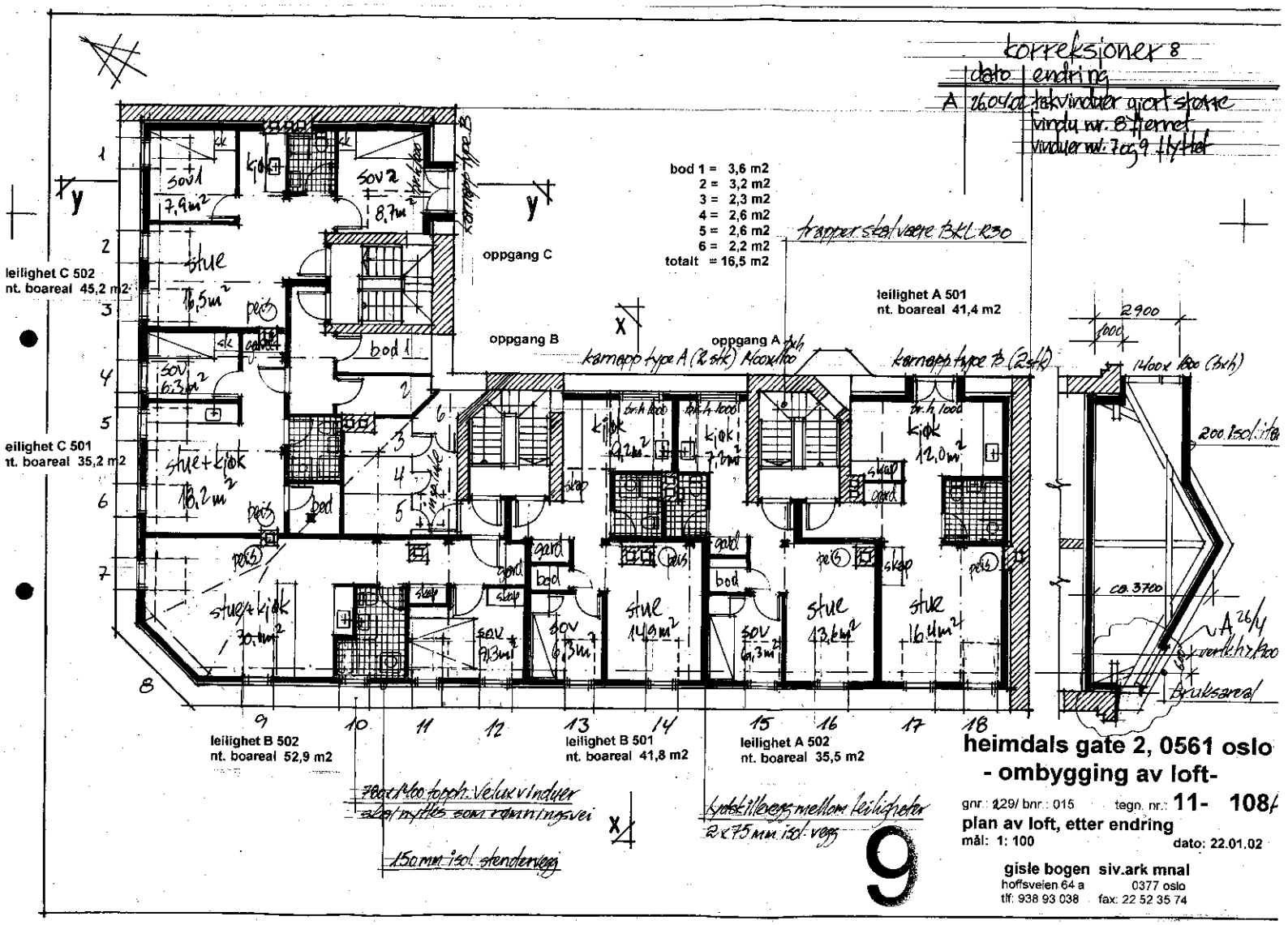
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Finn Tybring-Petersen
Spesialrådgiver

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver.



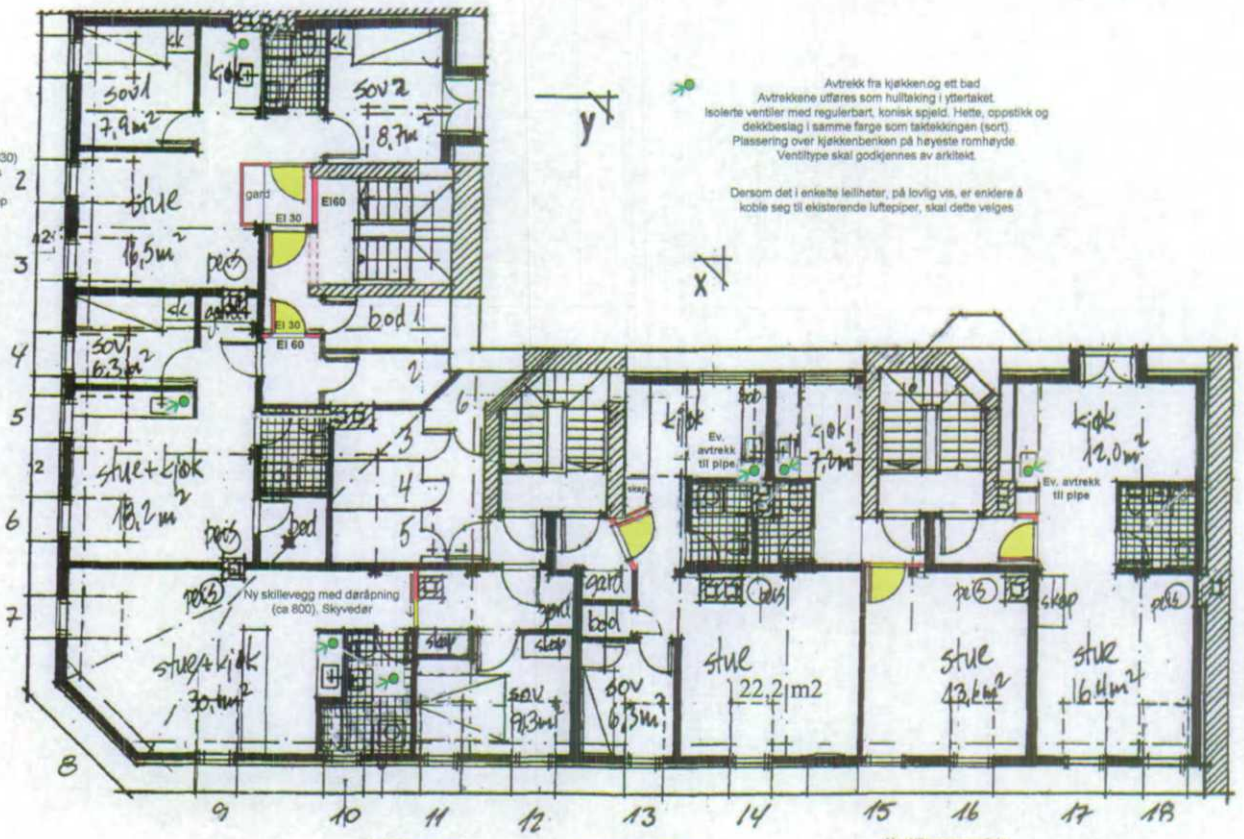
heimdals gate 2, 0561 oslo
- ombygging av loft-

gnr.: 229/ bnr.: 015 tegn. nr.: **11- 108/**

plan av loft, etter endring

mål: 1: 100 dato: 22.01.02

gisle bogen siv.ark mnal
hoffsveien 64 a 0377 oslo
tlf: 938 93 038 fax: 22 52 35 74



E-1

Heimdalsgata 2.
Bygningsmessige endringer iht. godkjenningskrav.
Plan loft 1:100
310810 Tor I. Winsnes, siv.ark.mnal

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Heimdalsgaten 2

83/4136

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM
Meldes ikke GAB 92-8840				

Hotat.
Bragemelding rettes og
Almes. Takk oppnoteret.
Oslo, 20. jan. 1988
R. Hafsten A.

Saken henlegges uten ferdigattest.
Overmeldes til sanering Jmmdr. fra
dags dato. Ole Tandrevåg 16/7-86.

Arbeidets art: Innredning div og W.C.
i 2. 3 og Hetasje

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse: Heimdalsgaten 2

Byggherre: Hs Aja - Kjøp

Ansvord.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk føres
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 23/3-88 dato AB sign.
- ☐ Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt - 4 NOV. 1983

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Archfoss
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111130-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 2B	Eiendom:	229/15/0/0
Tiltakshaver:	Eray Import & Export A/S	Adresse:	Heimdalsgata 2, 0561 OSLO
Søker:	Archfoss	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overing

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
E.E.Ventilasjonsteknikk AS
Ammerudgrenda 299
0960 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hirslebrogate 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning bad og W.C. i 2.etg.**

Arbeidets sted	Matr.nr.	Løpenr.
Heimdalsgaten 2		**84/3625**

Byggherre

Vidar Larsen
Heimdalsgaten 2

0561 OSLO 5

Ansvarshavende

D.S.

OS/ps

Dato

9. januar 1986.

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

For byggingssjefen

Ole Sandnes

Byggingsmester

Ole Sandnes
overingerier

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet.

Skl. C/A ARKIVER

C. J. No. 398.96.
7 Bilag

Anmeldelse
Bygning
5 Fagehuse
Skuhiler Nr. 9.96.
d. 4/12 96

1870 = 2112 = 2981 = 3058 = 3141

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Sidebygning

paa Matr.-No. 2 Rimdalsgade.

Indleveret 31te August 96. Attesteret 5 Decbr 1896

Oversendes Hr. Rimdahl med Anmodning om at erklære om, hvorvidt der med Hensyn til Brandfare, Sundhed og Skikkelighed, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Hensyn i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 1ste September 1896.

A. Kamp

OPMAALINGSCHEFEN 528/96 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
a. c. s.
For Opmaalingschefen
— Kjælmar Fosse

Commissionen finder ikke Anledning til den Bemærkning, at Trappeforet maa begrændses af 1½ Steen Mur paa samtlige Etager, ej at Trappeløbene bør anordnes med ordentlig Svingbue istedenfor det meget ubelejlige Vinkelarrangement.

CHRISTIANIA BYGNINGSKOMMISSION 539/96.

Christiania 2ª Septbr. 1896
A. Kamp

15/141

I Byggeforslaget og i de anmeldte Tegninger ser det ud til at ikke være tilstrækkelig Lysforhold, hvorfor Sundhedskommissionen bør forbeholde sig Revision i Tilfælde saafremt man finder det paakrævet. Dersom Kjælder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514
3007 DRAMMEN

Dato: 18022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913915-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 2 A - B - C	Eiendom:	229/15
Tiltakshaver:	Sameiet Heimdalsgata 2	Adresse:	Heimdalsgata 2, 0561 OSLO
Søker:	Honeywell Life Safety AS	Adresse:	Postboks 3514, 3007 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 2 A - B - C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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 2 A, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 15, Snr. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251100

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Sang Ngoc Le Quach

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 982 39 692

E-post: sang@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.
