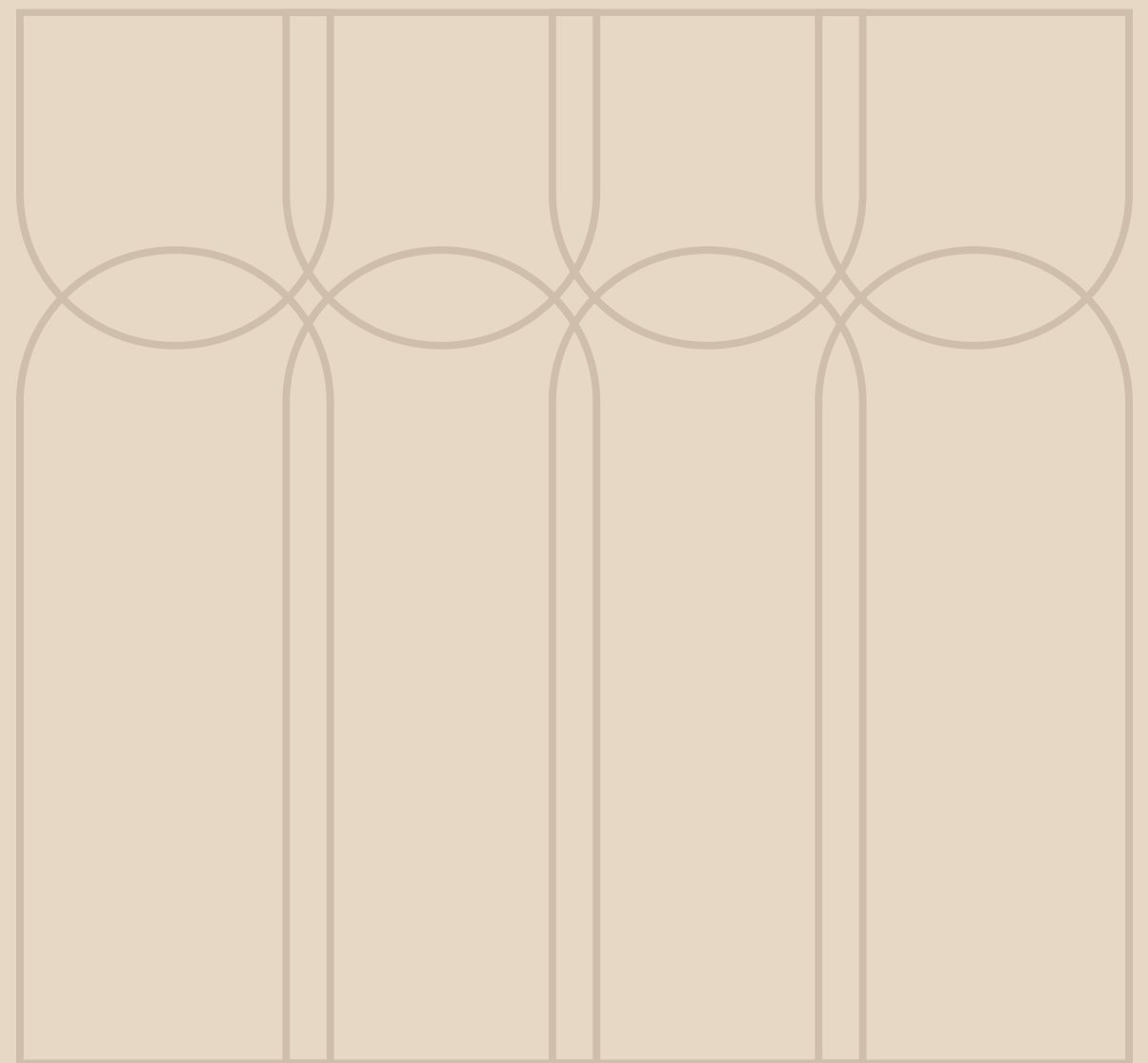




Heimdalsgata 42

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Heimdalsgata 42.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL
Kr 4 490 000,-	46/49 kvm
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE
9 990,-	Andelsleilighet
TOTALPRIS	EIEFORM
4 754 383,-	Borettslag
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM
6 336,- pr. mnd	2
FELLESGJELD	ETASJE
Kr 254 393,-	2
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
468 335,-	1872

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Klassisk og pen 3-roms rett ved Botanisk Hage | Kjøkken 2021 | Generøs takhøyde & Peis | Gjennomgående | Ingen dok.avg.

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til en flott og klassisk 3-roms leilighet midt på populære Tøyen!

Dette er en attraktiv leilighet i 2. etasje, med stue og kjøkken i åpen løsning, klassiske detaljer, herlig beliggenhet og en gjennomgående god planløsning. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, butikker og grønne parker.

- Høydepunkter:
- Perfekt førstegangskjøp
- God takhøyde, godt med lysinnslipp og gjennomgående planløsning
- Kjøkken fra 2021
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Peis i stuen
- Fasade renoverert i 2018
- Lave omkostninger - ingen dokumentavgift
- Veldrevet borettslag

Velkommen til visning.



Klassiske detaljer som dype karmar, rosett og ekstra god takhøyde.





Detalj.



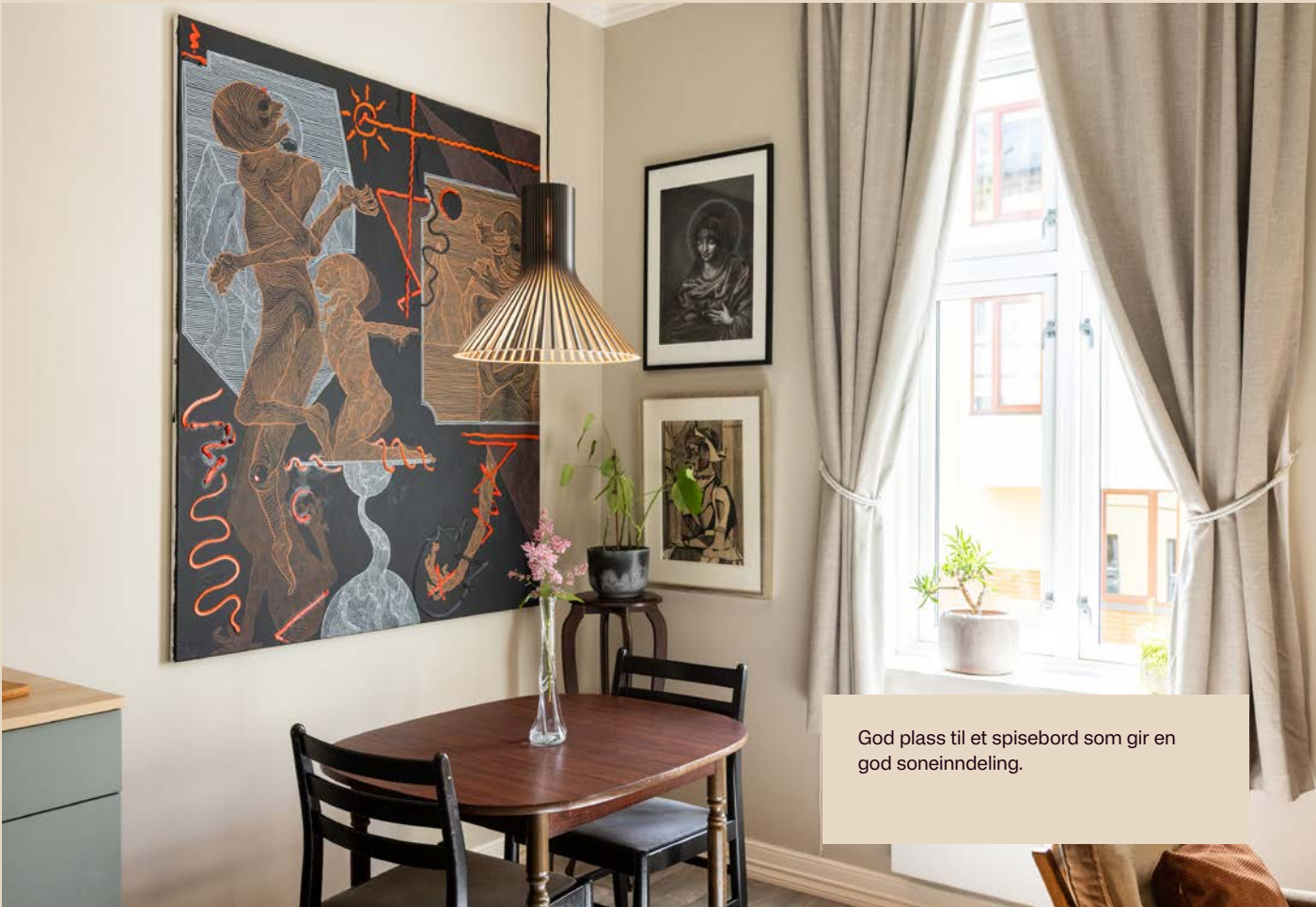
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet - bare et steinkast unna Botanisk Hage.



Åpen løsning med stuen gir en god romfølelse.



Pent kjøkken med integrerte hvitevarer.



God plass til et spisebord som gir en god soneinndeling.

A hallway with light beige walls and a light wood-look floor. A white door with a silver handle is centered at the end of the hallway. Above the door is a cylindrical light fixture. To the left of the door is a framed picture of a landscape. To the right is a wooden cabinet with a vase of flowers on top. The hallway leads to a room with a blue cabinet and a window.

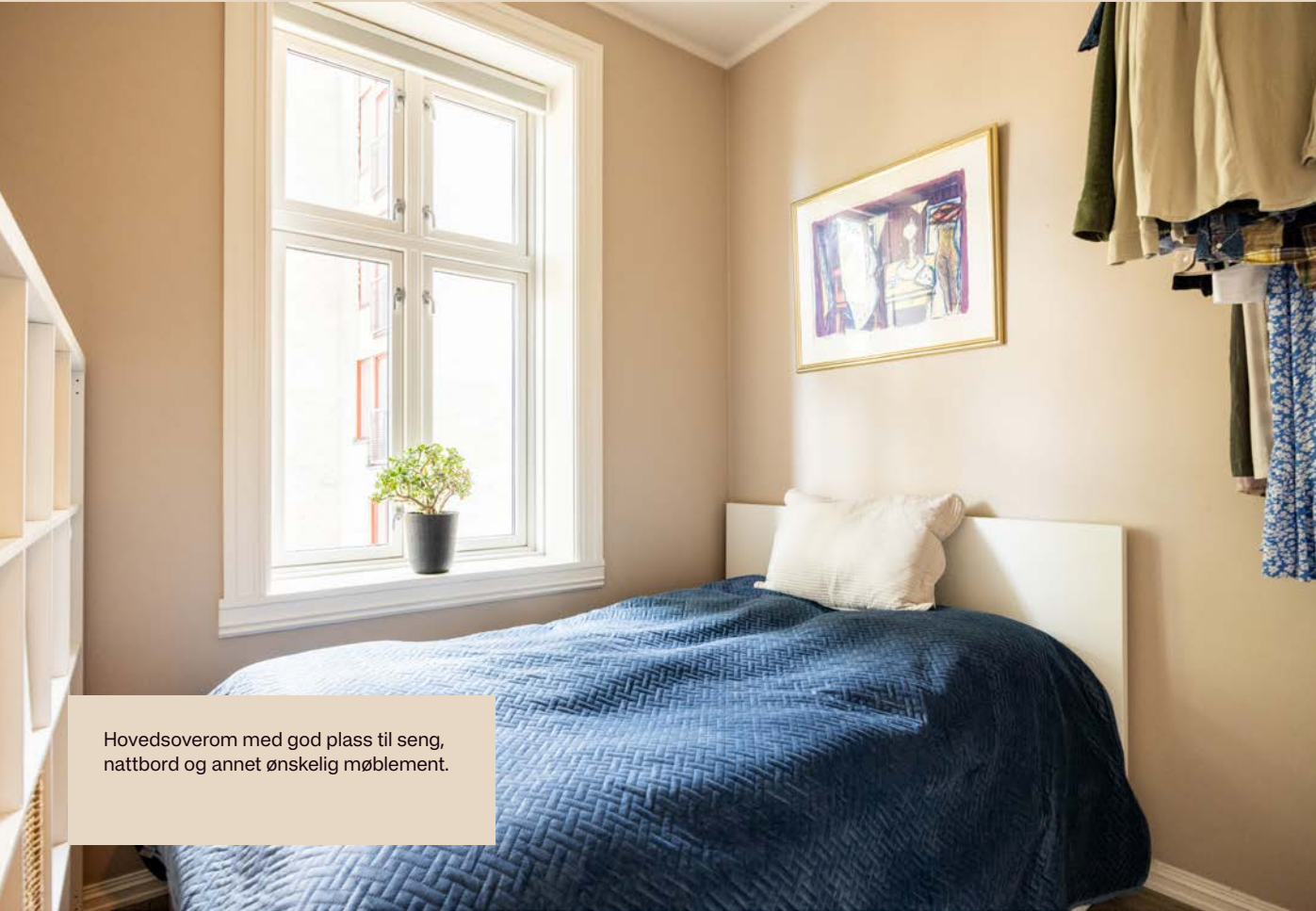
Gangen fører til samtlige av leilighetens rom.



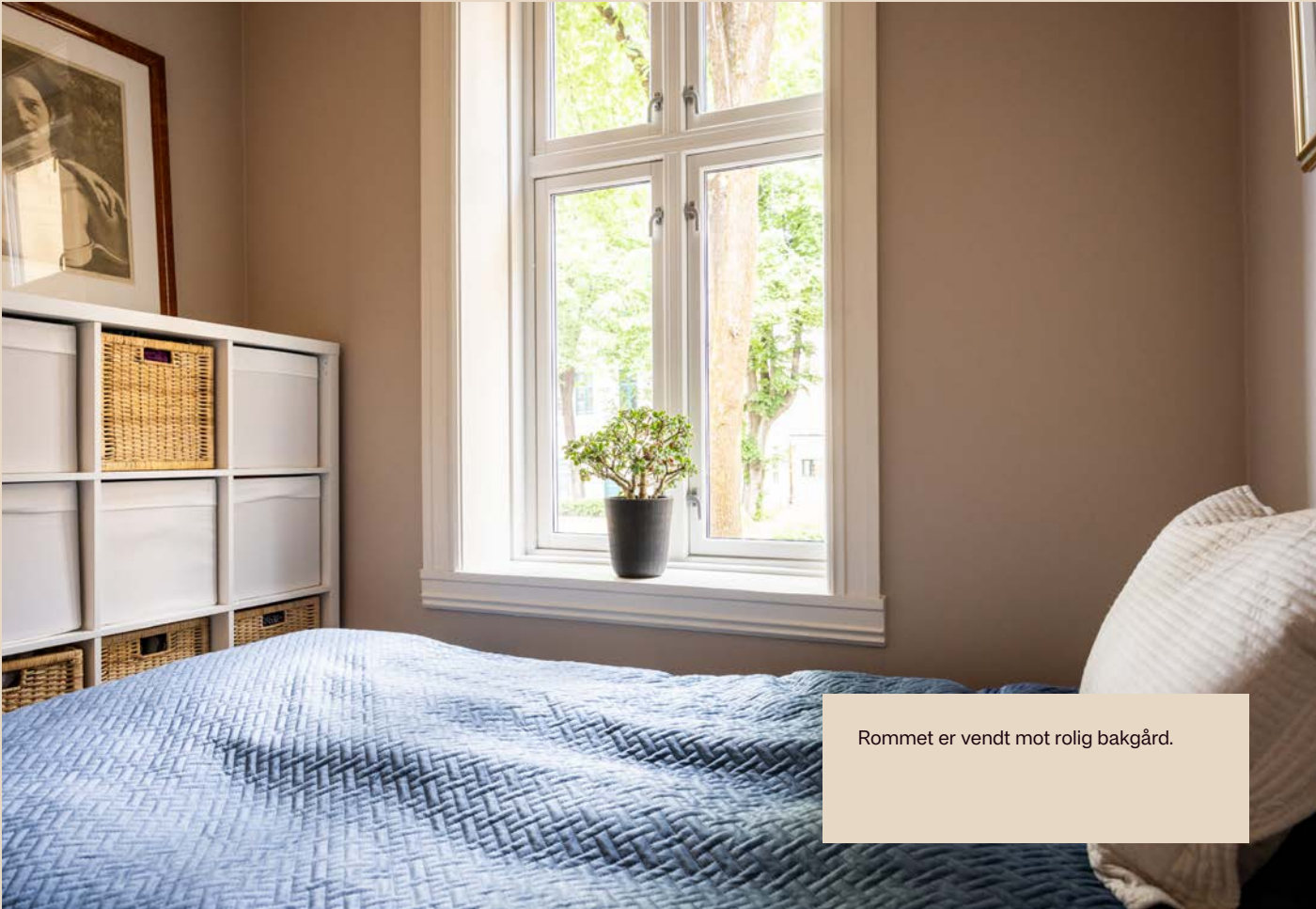
Flislagt bad med varme i gulvet.



Opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverom med god plass til seng, nattbord og annet ønskelig møblement.



Rommet er vendt mot rolig bakgård.



Det andre soverommet benyttes i dag som kontor.



Vendt mot bakgården.

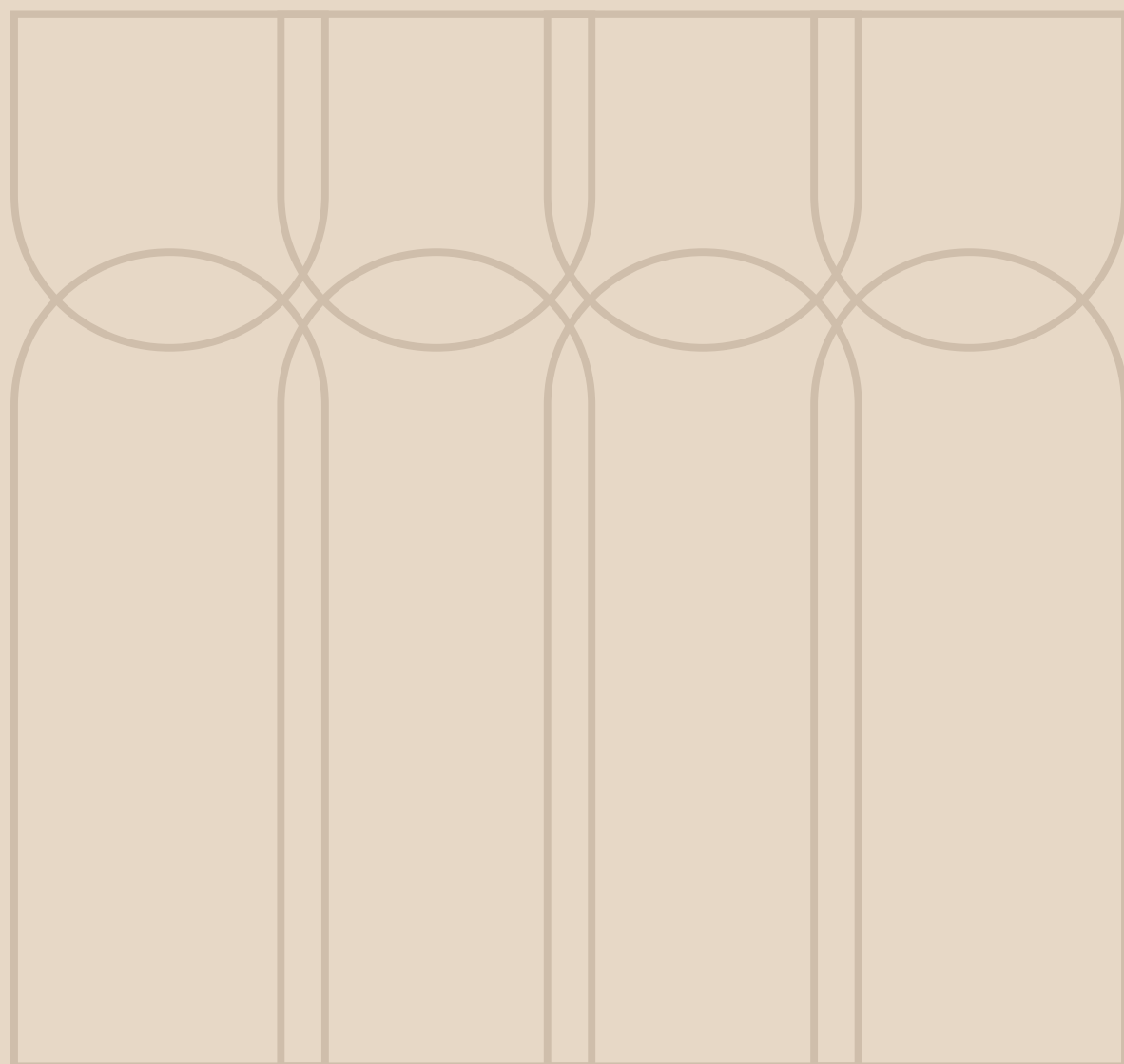


Tøyen er et pulserende og attraktivt boområde i bydel Gamle Oslo.



Felles skjermet bakgård.

Plantegning



Heimdalsgata 42, 2etg



HEIMDALSGATA 42

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 490 000,00 (Prisantydning)

254 393,00 (Andel av fellesgjeld)

4 744 393,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 745 483,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 754 383,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 754 383

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 336,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Fordeles på:

Felleskostnader: 5 906,-

TV/bredbånd: 430,-

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter,

eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, utvendig

vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt

avdrag etc. Komplett oversikt i vedlagt årsregnskap.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 254 393 pr. 31.12.2024

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånebeløp: kr 2.155.310,00

Låneform: Annuitet

Nominell rente ft.: 6,140 %

Ny rente fra 22.04.2025: 5,990 %

Ny eff. rente 22.04.2025: 6,200 %

Renteberegning: Etterskudd

Kapitalisering: Ved innbetaling

Løpetid: 17 år og 2 mnd

Innfrielsesdato: 30.05.2042

Første forfall: 30.04.2025

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: kr 16.958 frem til 22.04.2025

Terminkostninger: kr 50

Utbetalingsdato: 08.06.2018

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fibernett inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 468 335 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 089 036(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 356 143(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Tøyen er et pulserende og attraktivt boområde i bydel Gamle Oslo, kjent for sitt mangfoldige nabolag og urbane livsstil. Leiligheten har en flott beliggenhet med kort gangavstand til både Grønland, Bjørvika og Oslo sentrum. Tøyen Torg ligger kun fem minutter unna og byr på et godt utvalg av serveringssteder, samt enkel tilgang til T-banens alle linjer – perfekt for en effektiv hverdag.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter:

Rett i nærheten finner du Botanisk hage – en av byens vakreste parker med spennende plantesamlinger, Zoologisk museum og hyggelig kafé. Ekebergparken er også lett tilgjengelig til fots, og byr på kunst, utsikt og turstier gjennom skog og landskap. I tillegg har du Tøyenparken, Kampen park og Botsparken innen kort rekkevidde – ideelle steder for grilling, soling eller avslapning med venner.

Sentralt og godt knyttet til resten av byen:

Fra boligen når du enkelt store deler av Oslo enten til fots, med sykkel, buss, trikk eller T-bane. Gangavstand til Oslo S gjør det enkelt å komme seg til flytog og regiontog, mens nærliggende holdeplasser som Finnmarksgata og Hagegata gir deg tilgang til flere busslinjer. Universitetene på Blindern og BI i Nydalen er lett tilgjengelige med T-banen.

Et matmekka rett utenfor døren:

Området bugner av spennende matopplevelser – alt fra lokale nabolagskafeer og trendy vinbarer til populære

restauranter. I nabolaget finner du anerkjente steder som Brutus, Måltid og Golden Chimp. På Tøyen Torg ligger flere populære serveringssteder, og et lite stykke unna venter både Asylet og Dattera til Hagen med sjarmerende uteserveringer. Vil du oppleve enda mer, ligger den unike mathallen Vippa kun en sykkeltur unna.

Kultur og trening i nærmiljøet:

For kulturinteresserte er Øyafestivalen i Tøyenparken et av årets høydepunkter, og med nærheten til sentrum har du også kinoer, teatre og konserthus lett tilgjengelig. For den aktive er det kort vei til både treningssentre som SATS Kampen og utendørs treningsmuligheter langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskogen. Når Tøyenbadet åpner igjen, vil du ha både svømme- og treningsmuligheter rett i nærheten – og for en forfriskende start på dagen, er Morgenbadet på Sørenga et perfekt alternativ.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 327 m²

Borettslagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Bygget er fra 1872 og det er ikke uvanlig at slik dokumentasjon mangler på gamle bygårder.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er ikke samsvar mellom siste byggetegninger og dagens planløsning:

- Kjøkkenet er flyttet til åpen løsning med stue og soverom er etablert der kjøkkenet opprinnelig var.

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm

2. etasje

BRA-i: 46 m² 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Entre: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Formpressede innerdører.
Bad : Grå 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x50 fliser på vegger, gips-himling med downlight, innebygd wc, innfellbare dusjvegger, 50cm hvit innredning, speil med lys over. opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken: Grønne glatte kjøkkenfronter, 20mm lys laminat benkeplate, enkel rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer, mekanisk avtrekk med kullfilter.

Soverom 1: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Soverom 2: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Stue: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Peisovn.

Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm.

Kjellerboden er ikke egnet til lagring av organiske materialer grunnet fuktighet.

Begge bodene er merket med "bod 3".

Takhøyde målt i stue til 2,98m

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampene i stua.
- Bokhyller på kontor over PC-bordet.
- Garderobeoppsett på soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Rehabilitering av bad i 2012
- Dinas Boligservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Protan våtromsmembran, påstop på gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Elektriker byttet ut 1 sikring med jordfeil pga stor belastning fra en 10A. Utført i 2024
- 24 Center AS

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ukjent, men kan ikke utelukke at felleskostnadene kan justeres noe.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Leilighet beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet.
Bygget er oppført med hultmur yttervegger, trebjelkelag mellom etasjer og et saltak i tre, tekket med plater/stein. Eier opplyser om at fasaden ble pusset opp i 2018. Leiligheten har malte tre-vinduer fra 2018 med 3-lags glass.
Malt entrédør/leilighets-dør med brannklassifisering B-30 og lyd-klassifisering dB35.

Bygningssdeler vurdert med TG2:
Oppsummering av avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsentilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2:
Det er vannskader på badersinnredning
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

Bygningssdeler vurdert med TG3:
Ingen.

Bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Ingen.

Øvrig informasjon

Adresse

Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Gnr. 229, bnr. 24, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 201 i Heimdalsgaten 42
Borettslag med orgnr. 988172936

Selger

Andreas Flaaten

Borettslag

Heimdalsgaten 42 Borettslag

Organisasjonsnummer: 988172936

Andelsnummer: 201

Borettslaget består drift av eiendommen Heimdalsgaten 42 Borettslag, gnr. 229, bnr. 24, org.nr.: 988 172 936 i Oslo kommune.
Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive

virksomheten som står i sammenheng med dette
Heimdalsgaten 42 Borettslag består av 8
andelsleiligheter.
Borettslaget adresse ved forretningsfører, OAE
Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i
overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble
anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i
årsregnskapet/balansen.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av
selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og
resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er
viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske
situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og
balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets
avslutning som er viktige for å bedømme Borettslaget
økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at
grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er
satt opp under denne forutsetning.
For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger
årsregnskapet.

Forretningsfører: OAE Forretningsførsel

Borettslagets forsikringsselskapCodan Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 440012459

Husdyr: Dyehold må søkes og godkjennes av styret.

Styregodkjennelse: Overdragelse av andelen krever
styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslag sitt
årsregnskap som viser et overskudd på kr.53 714 for
2024.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/husordensregler er vedlagt salgsoppgaven

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til
salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for
informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme
- Vedfyring

Hvis et rom på visningen mangler fast installert
oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca.
400-500 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket
kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Boligen er registrert i
SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over
bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark).
Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke
nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som
et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før
det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av
bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige,
pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av
verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller
riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse
til rivning eller endring, selv om
kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha
innsigelser.

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som
gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som
følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) –
Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og
grønn. Eiendommen er regulert til bolig.
For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold,
kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens
nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse
eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det
tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny
hjemmelshaver:

301/229/24:
Dokumentnr: 911749 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT
OVERFØRT FRA
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE
PENGEHEFTELSE.

03.02.1876 - Dokumentnr: 925061 - Bestemmelse om
bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

30.04.1962 - Dokumentnr: 506488 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

26.02.1964 - Dokumentnr: 502928 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.02.1964 - Dokumentnr: 502929 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.01.1875 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191

13.06.1986 - Dokumentnr: 35622 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:191 Snr:9
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1989 - Dokumentnr: 41643 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:20
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.01.1991 - Dokumentnr: 4285 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:51 Snr:16
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
üslo kommune v. dir. for Eiendom og Utbygg.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1992 - Dokumentnr: 6613 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:20
Best. om rett til å anlegge/vedlikeholde tekniske
ledninger.
Kan bare slettes av Oslo Komune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie
Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut

bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til
andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Konsesjon
Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for
eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke
om konsesjonsfrihet.

Odel
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borettslaget, som gir borettslaget, som gir borettslaget
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom
borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,
må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på
dekning av felleskostnader og andre krav fra
borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard
kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges
hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt
eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring
Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud
inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
vedlagte materiell eller på [https://
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse
Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold
til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal
følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og
innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger
normalt med i handelen, med mindre det foreligger en
særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.
avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges
Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og
gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget
– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og
selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både
innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra
vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i
salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,
fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige
registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at
kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med
forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,
slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men
mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om
dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av
rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle
interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen
nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.
Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett
eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres
på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær
gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,
oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler
eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i
bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.
Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må
kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for
reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

- Fast provisjon: kr 40.000
- Tilrettelegging: kr 15.000
- Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
- Markedspakke: kr 23.900
- Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 81 570,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet

tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

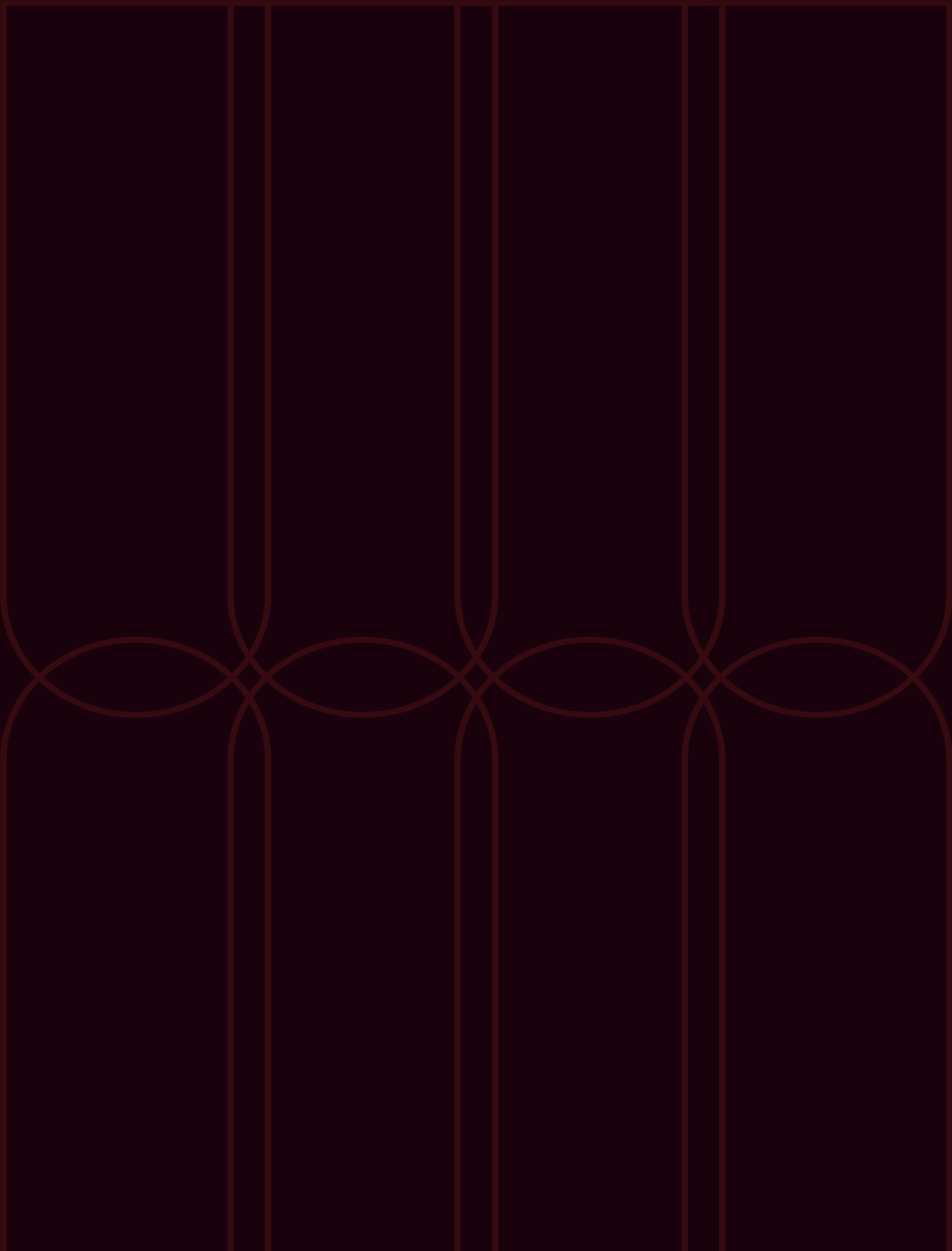
Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.06.2025

HEIMDALSGATA 42

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250027

Selger 1 navn

Andreas Flaaten

Gateadresse

Heimdalsgata 42

Poststed

OSLO

Postnr

0578

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AF

1

Document reference: 02250027

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av bad i 2012

Arbeid utført av

Dinas Boligservice
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Protan våtromsmembran, påstop på gulv
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektriker byttet ut 1 sikring med jordfeil pga stor belastning fra en 10A. Utført i 2024

Arbeid utført av

24 Center AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 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

Initialer selger: AF

2

Document reference: 02250027

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

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/boligsjeselskap:

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

Beskrivelse

Ukjent, men kan ikke utelukke at felleskostnadene kan justeres noe

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: 02250027

Initialer selger: AF

3

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 næringsseiendom, 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: 02250027

Initialer selger: AF

4

42

43

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Flaaten	0a101dd75f29c570974ae 82a538446046a53a557	12.06.2025 16:44:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250027

- 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>

Nabolagsprofil

Heimdalsgata 42 - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

 Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min  0.1 km
 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min  0.5 km
 Heimdalsgata Linje 17	8 min  0.6 km
 Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min  0.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min  1.1 km

Skoler

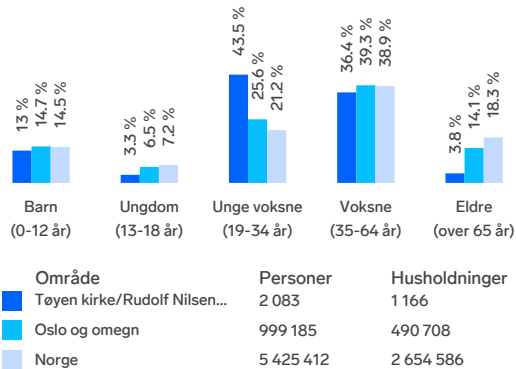
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	4 min  0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min  0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min  0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min  1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min  1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min  1.2 km

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 68/100

 **Naboskapet**
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min  0.1 km
Nordbygata dagligvare	3 min 

 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

- Urtehaven balløkke

Ballspill

3 min

0.2 km
- Rudolf Nilsens plass

Ballspill

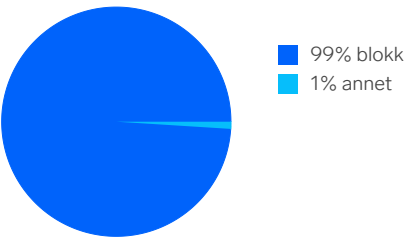
3 min

0.3 km
- Tøyen Fitness og Tr.senter

3 min
- Fresh Fitness Grønland

4 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



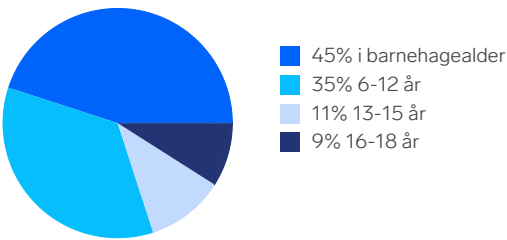
Varer/Tjenester

- Grønland Basar

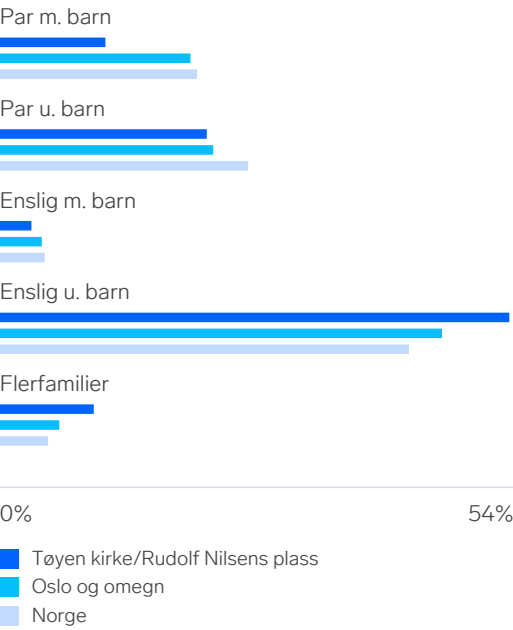
4 min
- Apotek 1 Grønland

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

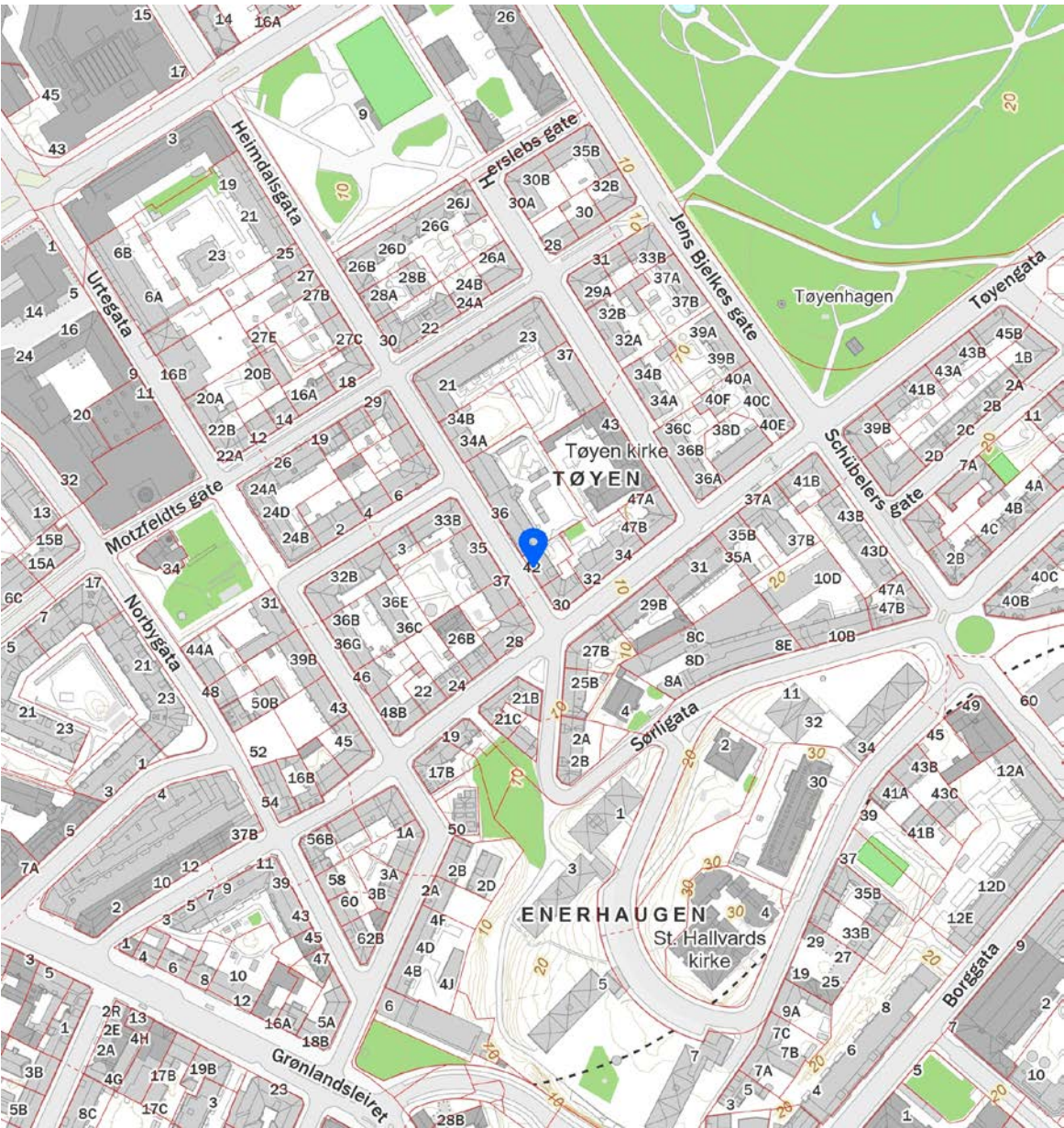
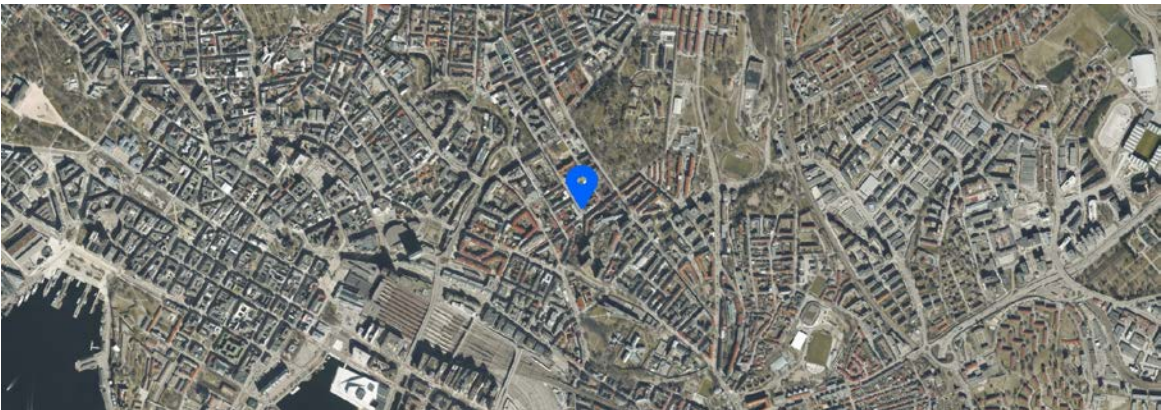


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Blokkleilighet
Byggeår: 1872
BRA: 49 m²
BRA-i: 46 m²
BRA-e: 3 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

6.13 Kjøkken

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kulfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kulfilter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.	

6.23 Bad

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er vannskader på baderomsinnredning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
02.06.2025	02.06.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Andreas Flaaten	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tore Haugstulen	Telefon:	90418516
Firma:	Din Takst AS	Epost:	th@din-takst.no
Adresse:	Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum		

Informasjon om boligen

Adresse:	Heimdalsgata 42, 0578 OSLO					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	24	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1872 - Kilde Norges Eiendom Boligblokk					
Boligtype:						
Generell beskrivelse av boligen:						
Leilighet beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet.						
Bygget er oppført med hultmur yttervegger, trebjelkelag mellom etasjer og et saltak i tre, tekket med plater/stein.						
Eier opplyser om at fasaden ble pusset opp i 2018.						
Leiligheten har malte tre-vinduer fra 2018 med 3-lags glass.						
Malt entrédør/leilighets-dør med brannklassifisering B-30 og lyd-klassifisering dB35.						
Bod i kjeller og på loft.						

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Formpressede innerdører.

Bad : Grå 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x50 fliser på vegger, gips-himling med downlight, innebygd wc, innfellbare dusjvegger, 50cm hvit innredning, speil med lys over. opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Grønne glatte kjøkkenfronter, 20mm lys laminat benkeplate, enkel rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer, mekanisk avtrekk med kullfilter.

Soverom 1: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Soverom 2: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Stue: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Peisovn.

Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm.

Kjellerboden er ikke egnet til lagring av organiske materialer grunnet fuktighet.

Begge bodene er merket med "bod 3".

Takhøyde målt i stue til 2,98m

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	46	3	0	0
Totalt m²	49	46	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad	
Totalt m²	46	46	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm.

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Ikke aktuelt
------	--------------

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglass vinduer i tre karmer fra 2018. Innerdører: Formpressede hvite . Ytterdører: Isolert ytterdør i 2.etg. brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betong
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	skjult



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
---------------------------	------

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Ingen merknader.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	plassert i loft over bad
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2012
Størrelse	120 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
-----------------------------------	------

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstillter byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.23 Bad



Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x50 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, gips-himling med downlight, hvit porselen - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av bad	TG-1
mekanisk avtrekksvifte på bad .	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 50cm bredt servant skap med glatte, hvite fronter. hvit servant i porselen med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er vannskader på baderomsinnredning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Bad nytt i 2012, kjøkken nytt i 2022	

6.24 Overflater

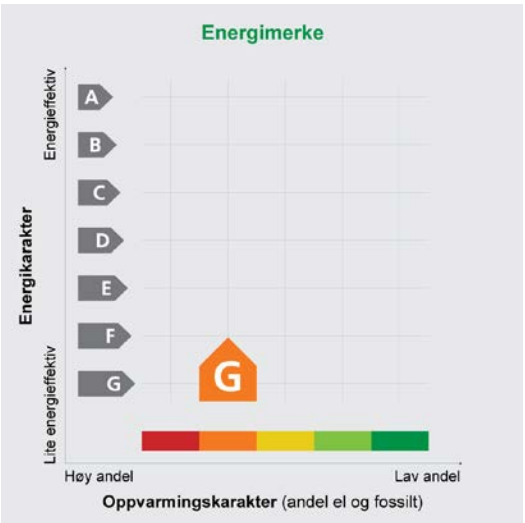
6.25 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Heimdalsgata 42
Postnr	0578
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	201 /
Gnr.	229
Bnr.	24
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1362868
Dato	24.02.2022



Innmeldt av	Jørgen Heivang
-------------	----------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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 innnetemperaturen
- 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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnst, alternativt pellets-kamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1875
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Heimdalsgata 42	Gnr: 229
Postnr/Sted: 0578 OSLO	Bnr: 24
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0201	Festenr:
Dato: 24.02.2022 14:09:28	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1362868	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Jørgen Heivang	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennør om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

PROTOKOLL

**Ordinær generalforsamling i BL Steenstrupsgate 7 ble avholdt
onsdag 02. april 2025 kl. 20.00 elektronisk via Teams**

Følgende andeler møtte: 02, 06, 08 og 09, Det ble levert fullmakt fra andel 04.
Til sammen: 5 stemmeberettigede. I tillegg møtt styreleder Kevin F A van Balkom.

Fra forretningsfører deltok Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1	KONSTITUERING A) Valg av møteleder Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed Vedtak: Valgt
	B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen. Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Bård Venås Vedtak: Valgt
	C) Registrering av stemmeberettigede Vedtak: Godkjent
	D) Godkjenning av innkalling og dagsorden Vedtak: Godkjent
SAK 2	ÅRSBERETNING Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning
SAK 3	ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 227.652,- i overskudd overføres annen egenkapital. Vedtak: godkjent
SAK 4	GODTGJØRELSE TIL STYRET Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 20.000,- + aga. for perioden Vedtak: Vedtatt
SAK 5	BUDSJETT FOR 2025 Vedtak: Vedtatt
SAK 6	INNKOMNE FORSLAG/SAKER

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble foreslått Kevin F A van Balkom.
Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Grete Vargel
Vedtak: Valgt

B) Valg av varamedlem
Som varamedlem ble foreslått Geir Fjermestad Rolandsen
Vedtak: Valgt

Styret består av følgende personer i neste periode:

Styreleder:	Kevin F A van Balkom	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Sigyn Fossnes	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Grete Vargel	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Geir F Rolandsen	valgt 2025 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 20.22

Protokollen ble godkjent av undertegnede

Kate Gry Røed/s/ Møteleder/sekretær	Bård Venås /s/ protokollvitne
--	----------------------------------

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heimdalsgaten 42 Borettslag
27. mars 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1.

KONSTITUERING
A) Valg av møteleder.
B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
2.

ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.
3.

ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Se vedlegg
4.

BUDSJETT FOR 2025
Se vedlegg. Inkl. økning av felleskostnader med 20% fra 1/7.
5.

INNKOMNE FORSLAG/SAKER
A) Øke felleskostnader med 20% for dekning av drift og avdrag lån
6.

VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 2 styremedlemmer
C) Valg av varamedlem (mer)

BEBOERMØTE

RUD, 17 MARS 2025

FOR STYRET I
HEIMDALSGATE 42 BORETTSLAG

Kate Gry Røed

På generalforsamlingen har andelseiere stemmerett med én stemme for hver leilighet de eier.
Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Boligselskapets virksomhet og hvor den drives

Borettslaget består drift av eiendommen Heimdalsgaten 42 Borettslag, gnr. 229, bnr. 24, org.nr.: 988 172 936 i Oslo kommune.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomheten som står i sammenheng med dette

Heimdalsgaten 42 Borettslag består av 8 andelsleiligheter.
Borettslaget adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har Borettslagets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Per Daniel Turner	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Adrian Storm Bårdsen Aasen	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Krzysztof Wolinski	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Olav Løvereide	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Borettslaget praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon
Regnskapet føres av forretningsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon
Forsikring: Codan Forsikring, avtale nr. 440012459

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Borettslaget tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

6. Overdragelse av leiligheter/andeler

Borettslaget har i perioden hatt 3 eierskifter. Andel 06 med overtagelse 01.03.2024, andel 02 med overtagelse 01.07.2024 og andel 04 med overtagelse 01.10.2024.

OSLO, 14 MARS 2025

FOR STYRET I
HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

Per Daniel Turner /s/ Adrian Storm Bårdsen Aasen/s/ Krzysztof Wolinski/s/

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 172 936

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2024	2024	2023
		REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
Fellesutgifter		481 482	481 446	428 598
Fellesanlegg TV/nett		20 640		
Andre inntekter, avskrevet gml post		0	0	-3 000
Innkalling ekstra felleskostnad		38 207	38 210	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		540 329	519 656	425 598
Avskrivninger	2	13 161	11 698	11 698
Strøm		8 394	15 000	7 378
Drift/Vedlikehold	3	46 534	20 000	8 325
Fellesanlegg TV/nett		34 320	0	0
Forretningsførsel		21 217	20 598	19 950
Revisjon	4	8 750	11 000	8 750
Vaktmester		40 305	38 988	38 410
Serviceavtale		42 987	50 000	40 992
Andre driftskostander	5	8 774	10 000	6 702
Forsikring		49 737	49 737	38 310
Kommunale avgifter		76 532	77 420	64 517
SUM DRIFTSKOSTNADER		350 711	304 441	245 032
DRIFTSRESULTAT		189 618	215 215	180 566
Finansinntekter		190	0	209
Finanskostnader	6	-136 094	-136 020	-119 374
SUM FINANSPOSTER		-135 904	-136 020	-119 165
ÅRETS RESULTAT	13	53 714	79 195	61 401
AVDRAG		67 885	67 885	71 536

OAE

Transaksjon 09222115557541262430



Signert OFA, PDT, ASBA, FN

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

BALANSE	NOTE	2024	2023
Bygningen	7	8 193 482	8 193 482
Tomt	7	3 905 576	3 905 576
Andre varige driftsmidler	2	0	13 161
SUM ANLEGGSMIDLER		12 099 058	12 112 219
Restanse fellesutgifter		0	0
Ikke reskontroført fordring		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 191	56 699
Bankinnskudd		95 821	92 257
SUM OMLØPSMIDLER	12	195 012	148 956
SUM EIENDELER		12 294 071	12 261 175
Andelskapital	8	800	800
Annen egenkapital	8	6 332 366	6 278 652
SUM EGENKAPITAL	8	6 333 166	6 279 452
Pantelån	9	2 173 370	2 241 255
Borettsinnskudd	10	3 674 200	3 674 200
SUM LANGSIKTIG GJELD	11	5 847 570	5 915 455
Forskudd fellesutgifter		20 850	7 765
Leverandørgjeld		91 755	57 767
Påløpte Renter		729	736
SUM KORTSIKTIG GJELD	12	113 334	66 268
SUM EGENKAPITAL/GJELD		12 294 071	12 261 175

Sted:

Dato:

Per Daniel Turner
Styreleder

Krzysztof Wolinski
Styremedlem

Adrian Storm Bårdsen Aasen
Styremedlem

OAE

Transaksjon 09222115557541262430



Signert OFA, PDT, ASBA, FN

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1	REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.	
	INNTEKTER Felleskostnadene inntektsføres månedlig.	
	ANSATTE 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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.	
	HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.	
	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver umiddelbart etter innbetalingen og skal ikke påvirke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskotnader.	
	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.	
NOTE 2	ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER <u>Boder</u>	
	Anskaffet 2018	81 887
	Avskrevet tidligere	-68 726
	Avskrivning 2023	-13 161
	Sum andre varige driftsmidler	0
NOTE 3	DRIFT/VEDLIKEHOLD Oslo kommune BRE - Utløst alarm	2 828
	Gamle Oslo Servicesentral AS - Rep av smijernsport etter innbrudd	25 641
	Gamle Oslo Servicesentral AS - Montering dørlukker i port	5 291
	Gamle Oslo Servicesentral AS - Montering el-sluttstykke i dør	11 799
	Gamle Oslo Servicesentral AS - 1 stk systemnøkkel	975
		46 534

NOTE 4	REVISJON Ordinær revisjon		8 750
NOTE 5	SERVICEAVTALER - BRANN/SKADEDYR Addsecure Branncare serviceavtale	6 916	
	Oslo veggdyrkontroll serviceavtale	9 251	
	Schneider Service brannalarm, årsavtale brann	8 079	
	Oslo kommune BRE, årsavtale brann	18 740	
			42 987
NOTE 6	ANDRE DRIFTSKOSTNADER Kontingent	2 130	
	Bankgebyrer, purre og inkassogebr	6 644	
			8 774
NOTE 7	FINANSKOSTNADER Renter og gebyr OBOS 01416	-136 094	-136 094
NOTE 8	BYGNINGEN	2023	2024
	Bygninger	8 193 482	8 193 482
	Tomt	3 905 576	3 905 576
	SUM	12 099 058	12 099 058
	Eiendommen balanseføres til historisk kostpris. Eiendommen avskrives ikke da løpende vedlikehold ansees tilstrekkelig til å unngå verdireduksjon.		
NOTE 9	EGENKAPITAL		
	01.01.	6 278 652	
	Innfrielse IN lån	-	
	Årets resultat	53 714	
	Sum annen egenkapital	6 332 366	
	Borettslaget består av 8 andeler.		
NOTE 10	PANTELÅN	OBOS Banken	
	Saldo 01.01	1416	
	Betalt ordinære avdrag	2 241 255	
	Saldo 31.12	-67 885	
		2 173 370	
	Lån OBOS Banken nr. 01416 Oppr. kr. 2.713.663 i 2018, løpetid 24 år, p.t. 6,14 % rente Annuitetslån med flytende rente Kr 2 003 405,- forfaller etter 5 år Lånene er sikret med pant i eiendommen		
NOTE 11	BORETT SINNSKUDD Opprinnelig 2005		3 674 200

NOTE 12	PANTSTILLELSER	
	Borettsinnskudd	3 674 200
	Pantelån	2 173 370

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 følgende bokført verdi:

	2023	2024
Bygninger	8 193 482	8 193 482
Tomt	3 905 576	3 905 576
TOTALT	12 099 058	12 099 058

NOTE 13	DISPONIBLE MIDLER	2023	2024
	Disponible midler pr. 01.01	81 128	0
	Årets resultat	61 401	53 714
	Avskrivning anleggsmidler	11 698	13 161
	Avdrag lån	-71 536	-67 885
	Disponible midler pr. 31.12	82 691	-1 010
	Spesifikasjon av disponible midler		
	Omløpsmidler	148 956	195 012
	Kortsikrig gjeld	-66 268	-113 334

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541262430

Dokument

554_Regnskap 2024_1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-03-11 14:22:09 CET (+0100) av OAE
Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-14 10:36:45 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2025-03-11 14:22:09 CET (+0100)	Per Daniel Turner (PDT) Heimdalsgaten 42 Borettslag danielturnernorge@outlook.com +4795363992 Signert 2025-03-11 14:36:25 CET (+0100)
Adrian Storm Bårdsen Aasen (ASBA) Heimdalsgaten 42 Borettslag adrian.storm@gmail.com +4792421985 Signert 2025-03-14 10:23:05 CET (+0100)	Fredrik Nordvik (FN) Heimdalsgaten 42 Borettslag fredrik.nordvik@nordvik.no +4797744962 Signert 2025-03-14 10:36:45 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





**Monge Revisjon -
Lill Ann Monge**
Org.nr. 919 260 017

Til generalforsamlingen i Heimdalsgaten 42 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Heimdalsgaten 42 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.53 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene er ikke revidert av meg.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

side 1

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Monge Revisjon
Ski., 19.03.2025


Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

side 2

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 172 936

BUDSJETT	2025
Fellesutgifter	554 888 **
Fellesanlegg TV/nett	41 280
SUM DRIFTSINNTEKTER	596 168
Strøm	15 000
Drift/Vedlikehold	50 000
Fellesanlegg TV/nett	41 184
Forretningsførsel	22 273
Revisjon	11 000
Vaktmester	40 744
Årskontroller brann (BRE + Schneider EI)	28 000
Serviceavtale Ad secure brannalarm	7 500
Serviceavtale skadedyr	9 500
Andre driftskostander	9 000
Forsikring	78 137
Kommunale avgifter	91 838 *
SUM DRIFTSKOSTNADER	404 176
DRIFTSRESULTAT	191 992
Finansinntekter	0
Finanskostnader, renter lån	-132 071
SUM FINANSPOSTER	-132 071
ÅRETS RESULTAT	59 921
AVDRAG	72 072

** Økt felleskostnader med 20% fra 1/7
* Økt med 20%

Heimdalsgaten 42

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på generalforsamlingen i Heimdalsgaten 42 BL

Dato, den

.....		
Underskrift (andelseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Leil nr.

HUSORDENSREGLER

for eiendommen Heimdalsgt. 42, Oslo, per 26.06.12.

1. Boligen må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere. Brudd er vesentlig mislighold.
2. I tiden fra kl. 22:00 til kl. 08:00 på hverdager, og kl. 24:00 til kl. 08:00 i helger, skal det være stille i leiligheten. Vaskemaskin skal heller ikke benyttes innenfor dette tidsrommet. Musikk utenfor denne tid må avdempes så det ikke virker forstyrrende. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 21.00 og ikke på søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i boligen uten styrets skriftlige samtykke.
3. Ved fest skal andre andelseiere varsles gjennom nabovarsel som henges i oppgang, og man skal være tilgjengelig via telefon slik at andre får sagt ifra dersom man opplever støy.
4. All søppel skal legges i knytt pose før det legges i søppelkasse. Papir legges i papirkasse. Annet avfall som settes ved siden av søppelkassene skal stables slik at det opptar minst mulig plass.
5. Husdyr må ikke holdes, men styret kan gi dispensasjon i særlige tilfelle. Dispensasjon gis med forbehold om at husdyret ikke er til ulempe for øvrige andelseiere og borettslagets fellesarealer, og samt en prøveperiode på seks måneder. Dersom husdyr er ønsket skal andelseier søke skriftlig til styret, og oppfordres til å legge ved innhentede underskrifter fra øvrige andelseiere for å bekrefte deres godkjenning.
6. Motorkjøretøyer må ikke plasseres på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke.
7. Port og ytterdør skal alltid holdes låst.
8. Oppganger, kjeller eller loft må ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass for barn. Barnevogner, sykler, redskap, esker leker etc. skal ikke henges i fellesarealer, men i egne boder. Barnevogn/sykler settes i sykkelrom.

Øvrig informasjon

- Vaktmester er Gamle Oslo ServiceSentral i Heimdalsgt. 36, tlf. 23 30 11 50. Leietaker plikter å bestille og bekoste navneskilt til callinganlegg (2 stk) fra vaktmestersentralen.
- Gården har moderne brannvarslingsanlegg med varsling til alarmsentral. Videre ringer brannklokkene. Det er røykdetektor i hver leilighet som kontrolleres en gang pr. år. Videre er det montert rømningsstige utvendig fra hver leilighet. Trekk ut stiftet så folder stigen seg ut. Det er 5 kg pulverapparat i hver leilighet og i trappegang oppe og nede, samt i sykkelbod. Andelseiere anbefales å anskaffe brannteppe.

VEDTEKTER

for

Heimdalsgaten 42 borettslag

org nr 988 172 936

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. mars 2005, med endringer den 22. mai 2006, 28.03.2012.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Heimdalsgaten 42 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen kan også andre juridiske personer tegne og eie andel, men andelen kan ikke overdras videre til andre juridiske personer med unntak av det som fremgår av (3) nedenfor.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Heimdalsgaten 42 Borettslag
Epost:
post@oae.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.77.01416

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 2.155.310,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,140 %
Ny rente fra 22.04.2025	5,990 %
Ny eff. rente 22.04.2025	6,200 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år og 2 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2042
Første forfall	30.04.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 16.958 frem til 22.04.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	08.06.2018

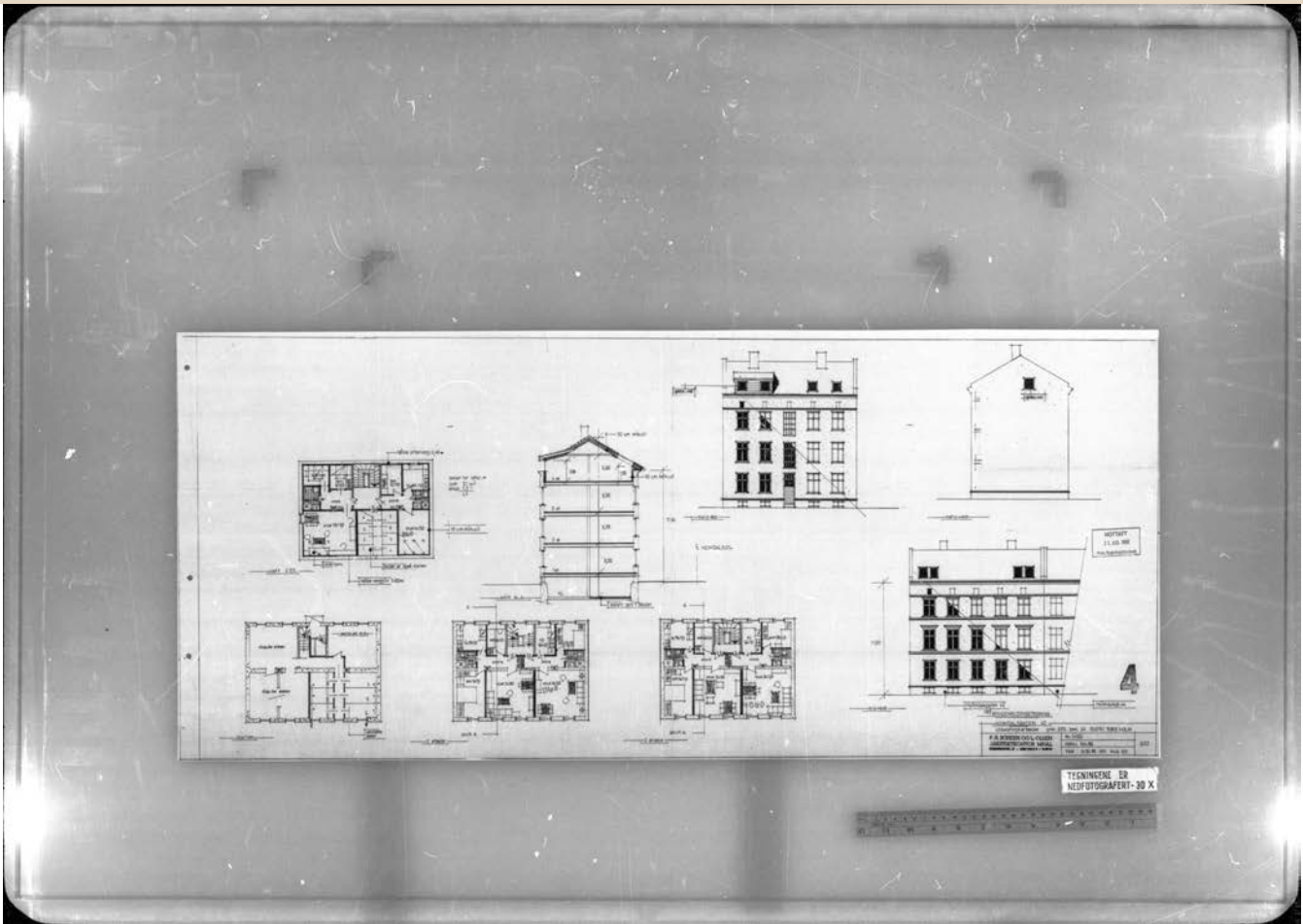
Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

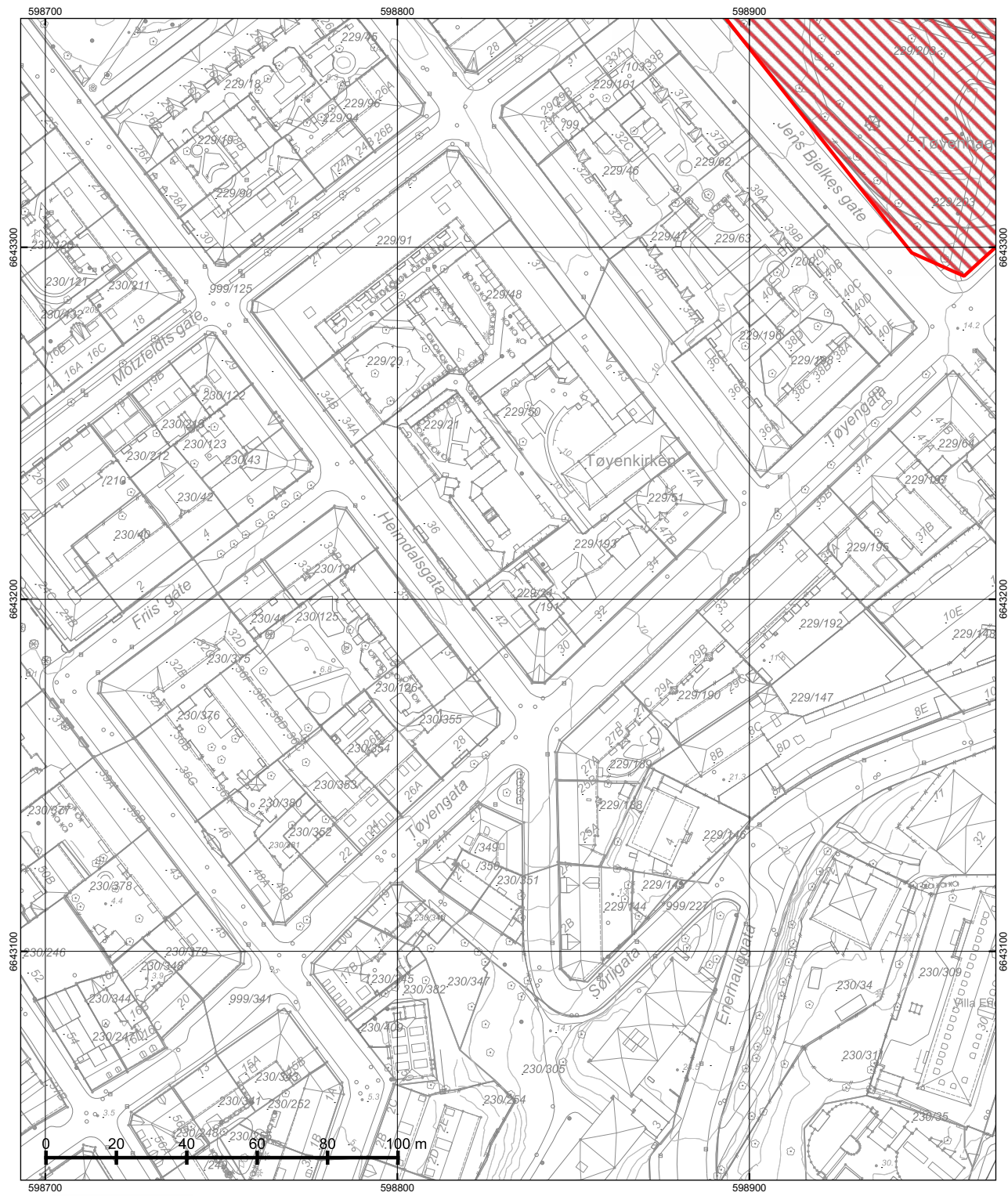
Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.04.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,990 %		
22.04.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			16.774	(RENTER OG AVDRAG)	
30.04.2025	16.824	11.169	50		5.605	2.149.705
30.05.2025	16.824	10.583	50		6.191	2.143.514
30.06.2025	16.824	10.905	50		5.869	2.137.645
30.07.2025	16.824	10.524	50		6.250	2.131.395
30.08.2025	16.824	10.844	50		5.930	2.125.465
30.09.2025	16.824	10.813	50		5.961	2.119.504
30.10.2025	16.824	10.435	50		6.339	2.113.165
30.11.2025	16.824	10.750	50		6.024	2.107.141
30.12.2025	16.824	10.374	50		6.400	2.100.741
SUM 2025	151.416	96.397	450		54.569	2.100.741
30.01.2026	16.824	10.687	50		6.087	2.094.654
28.02.2026	16.824	9.969	50		6.805	2.087.849
30.03.2026	16.824	10.279	50		6.495	2.081.354
30.04.2026	16.824	10.589	50		6.185	2.075.169
30.05.2026	16.824	10.217	50		6.557	2.068.612
30.06.2026	16.824	10.524	50		6.250	2.062.362
30.07.2026	16.824	10.153	50		6.621	2.055.741
30.08.2026	16.824	10.458	50		6.316	2.049.425
30.09.2026	16.824	10.427	50		6.347	2.043.078
30.10.2026	16.824	10.058	50		6.716	2.036.362
30.11.2026	16.824	10.360	50		6.414	2.029.948
30.12.2026	16.824	9.994	50		6.780	2.023.168
SUM 2026	201.888	123.715	600		77.573	2.023.168
SUM 2027	201.888	118.939	600		82.349	1.940.819
SUM 2028	201.888	113.883	600		87.405	1.853.414
SUM 2029	201.888	108.485	600		92.803	1.760.611
SUM 2030	201.888	102.772	600		98.516	1.662.095
SUM 2031	201.888	96.707	600		104.581	1.557.514
SUM 2032	201.888	90.282	600		111.006	1.446.508
SUM 2033	201.888	83.431	600		117.857	1.328.651
SUM 2034	201.888	76.176	600		125.112	1.203.539
SUM 2035	201.888	68.472	600		132.816	1.070.723
SUM 2036	201.888	60.309	600		140.979	929.744
SUM 2037	201.888	51.613	600		149.675	780.069
SUM 2038	201.888	42.399	600		158.889	621.180
SUM 2039	201.888	32.615	600		168.673	452.507
SUM 2040	201.888	22.243	600		179.045	273.462
SUM 2041	201.888	11.205	600		190.083	83.379
SUM 2042	84.881	1.252	250		83.379	0
TOTAL	3.466.505	1.300.895	10.300		2.155.310	0



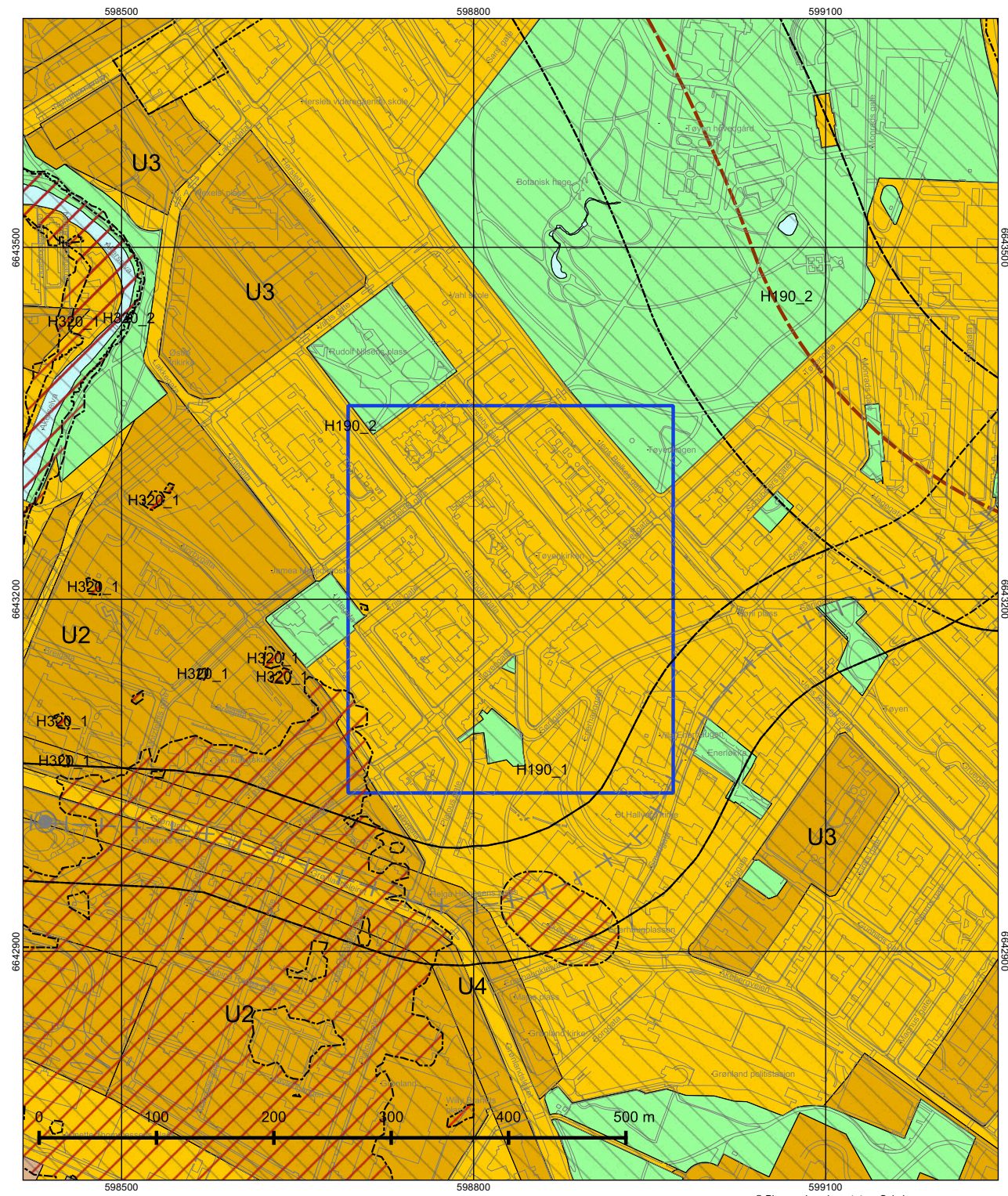


- | | |
|---|-----------------------------|
| Z | Oppheving av eiendomsgrense |
| ↑ | Inn-/utkjøring |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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.
PlottID/Best.nr: 144183/ 86513640 Adresse: HEIMDALSGATA 42 Gnr/Bnr: 229/24	Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER Kommentar:		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 05.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144183/86513640 Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER	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

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



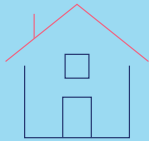
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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.

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING