



Velkommen til

Heimdalsgata 42,
0578 Oslo

Velkommen til

Heimdalsgata 42,
0578 Oslo

Lys og innbydende 3-roms fra 1872 med klassiske detaljer | Separat stue og kjøkken | Ildsted | Sentral beliggenhet

Velkommen til Heimdalsgata 42! Lys og klassisk 3-roms andelsleilighet i 1. etasje med en god planløsning.

Dette er en leilighet med klassisk bygårdskarakter fra 1872, preget av en takhøyde på nesten 2,90 meter i stuen. Planløsningen er tradisjonell, og inneholder en innbydende entré, lys og romslig stue, separat kjøkken samt to gode soverom. Her bor du sentralt på grensen mellom Tøyen og Grønland, med gangavstand til alt fra dagligvarebutikker og T-bane til Botanisk hage og Tøyenparken.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Botan Abubaker
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 453 94 975
E-post: botan.abubaker@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 700 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	295 247
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	4 995 247
<u>Omkostninger</u>	kr	1 090
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	4 996 337
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	8 232

<u>BRA Total/BRA-i</u>	60/59 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1872
<u>Etasje</u>	1
<u>Energikarakter</u>	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 229, bnr. 24, andelsnr. 102 i Heimdalsgaten 42 Borettslag med orgnr.: 988172936 i Oslo kommune.

Etasje

1

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Med adresse i Heimdalsgata bor du sentralt på grensen mellom Tøyen og Grønland, et område som kombinerer urbant byliv med grønne lunger. Fra leiligheten er veien kort til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har umiddelbar nærhet til noen av byens mest spennende kultur- og rekreasjonsområder.

Herfra kan du spasere til Grønland T-banestasjon på syv minutter, med tilgang til alle byens linjer. Oslo S er kun en 14-minutters spasertur unna, noe som gir enkel tilgang til både flytog og regiontog. For daglige innkjøp ligger søndagsåpne Nærbutikken kun et par minutter fra døren, og Grønland Basar med sitt rike utvalg av butikker og spisesteder er fire minutters gange unna.

Fritiden kan nytes i de mange parkene i nærheten. Botanisk hage er en fredelig oase for rolige ettermiddager, mens Tøyenparken byr på store gressletter og er arena for Øyafestivalen. En kort spasertur tar deg også til det nye Munchmuseet i Bjørvika eller langs Akerselva, hvor du finner turstier og et yrende liv med kafeer og Mathallen på Vulkan. For trening innendørs finnes flere sentre i gangavstand, som Fresh Fitness Grønland og Tøyen Fitness.

Området er også rikt på skoler og barnehager, med blant annet Vahl skole, Tøyen skole og flere barnehager som Enerhaugen og Lakkegården innen få minutters gange. Dette gjør nabolaget til et praktisk sted å bo for alle, uavhengig av livsfase.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, stue, to soverom, kjøkken, bad

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Bod på loft uten måleverdig. Gulvflate på 2m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,89 (vær klar over skjevheter i gulv)

Bod på loft uten måleverdig. Gulvflate på 2 m².

Bod i kjeller på 1,3 m². Bod er merket med: 2

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er

godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygnings sakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.03.2026.

Bygning:

Bygning fra 1872. Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Etasjeskiller er av bjelkelagskonstruksjon i treverk fra byggeåret. Innvendige vegger er oppført i teglstein og/eller treverk. Leiligheten er beliggende i første etasje, og det er en underliggende kjeller. Yttertaket har ukjent tekketype.

Pipe/Ildsted:

Ildsted i stue. Pipeløp av teglstein rehabilitert med stålrør i 2012.

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017.

Dører:

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Innvendige dører med malte dørblader.

VVS-installasjoner:

Vannledninger består av plastrør og kobberør, inkludert eldre kobberør og rør fra senere kjøkken- og baderomsoppgraderinger. Intern stoppeventil er plassert i kjøkkenskap. Synlige avløpsrør på kjøkken og bad er i plast, og anlegget består av både eldre avløpsrør og rør fra senere oppgraderinger. Varmtvannstank på ca 120 liter er plassert i himling over bad, med ukjent alder. Det er plastsluk i dusjonen. Membranens utførelse på gulv og vegger er ukjent. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt.

Ventilasjon:

Leilighetens tilluftsløsning er gjennom spalteventiler på vinduer. Badet har avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør. Kjøkkenet har avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Det er varmekabler i hele leiligheten ifølge eier. Disse ble ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i oppgangen. Forbruksmåler er plassert i sikringsskap.

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

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent

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

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Avsluttet tilsynsak 26.04.2021. Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 12.03.2021 i Heimdalsgata 42, etasje 1, 0578 OSLO. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ja, litt for lav kurs til kjøkken som kan slå ut hvis for mye brukes samtidig.

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det er ukjent årsak til skjevheter. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til: dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater, endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.. Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke fremlagt tilstandsrapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsrapport for felles bygningsdeler. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en

tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag å rekvirere/inneha.

- Overflater | Det er registrert noe ufagmessig utførelse av gulv mot terskler etc.. Det er registrert stedvis knirk i gulv. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard. Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige dører | Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen. Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmen for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør. Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer. Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Manglende avrenning fra varmtvannstank kan føre til vannskader ved lekkasje eller overløp. Det bør etableres tilfredsstillende avløp eller lekkasjesikring. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens krav. (NEK 400)

- Kjøkken avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte rensar noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er registrert ufagmessig utførelse av fliser/fuger. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert ujevnt fall på gulv. Det er registrert ufagmessig utførelse av fliser. Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Forholdet kan gi vannansamling og redusert avrenning til sluk. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Drensspalte for lekkasjesikring bør etableres.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering på eiendommen krever styrets skriftlige samtykke. For øvrig gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard

Entré:

Fra en felles oppgang kommer du inn i en entré som fungerer som leilighetens fordelingspunkt. Herfra er det direkte tilgang til stue, bad og det ene soverommet. Det er plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen er leilighetens sentrale rom, med en takhøyde på 2,89 meter som gir en luftig atmosfære. To store vinduer slipper inn dagslys, og en takrosett understreker bygårdens historiske preg. I det ene hjørnet står en vedovn plassert mot en eksponert teglsteinsvegg, som gir både varme og karakter. Rommet er lett å møblere med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et separat rom med adkomst fra stuen. Innredningen har glatte, hvite fronter og en benkeplate i laminat. Alle hvitevarer er integrert: stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. En nedfelt kum og ettgreps blandebatteri er på plass, og det er installert vannvakt. Avtrekksvifte med kullfilter er montert over kokesonen.

Soverom:

Hovedsoverommet ligger innenfor stuen og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet har også plass til en liten arbeidsplass ved vinduet. Det andre soverommet har adkomst fra entréen. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter ønske.

Bad:

Badet har flislagte overflater og er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ifølge tidligere prospekt ble badet etablert i 2014. Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt utførelse.

Himling: Glatt malt utførelse.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,3 m² og en bod på loftet med et gulvareal på 2 m². Boden på loft har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,0 m² og en bod på loft med gulvareal på 2 m² (ikke måleverdig grunnete lav takhøyde).

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

Byggeår
1872

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 317 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslaget har en eiet tomt på 317 m². Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett med adkomst fra offentlig vei. Borettslagets tomt er fellesareal, og hver andel gir rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 295 247,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 996 337,-

Kjøpsomkostninger

Kr 4 700 000 (Prisantydning)
Kr 295 247 (Andel av fellesgjeld)
Kr 4 995 247 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 8 232,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 8 232,- per måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, TV/internett, utvendig vedlikehold og drift av boligselskapet.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 7 802,-
- Fellesanlegg TV/Nett: kr 430,-

Renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som vil påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 295 247

Andel fellesgjeld pr. dato: 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken

Lånummer: 9820.77.01416

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 28.02.2026: kr 2 086 446,-

Innfrielsesdato: 30.05.2042

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,490 %

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på borettslagets lån. Individuelle nedbetalinger behandles etter egenkapitalløsningen og gir reduksjon i rente- og avdragsdelen av felleskostnadene for de som benytter seg av ordningen.

Andel Fellesformue

Kr 566 964 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 379 378 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 517 510 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke

nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Codan Forsikring. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

440012459

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en Bygningsinspektørens attest datert 30.09.1874 for oppføring av bygningen. Dette er et historisk dokument. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen av bygget i kommunens arkiver.

Boligen er oppført ca. 1874, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

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 borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av vedtak i bystyret 23.09.2015 (Kommuneplan 2015).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1 (Stormflo) i henhold til Kommuneplan 2015.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se <https://byantikvaren.no/gul-liste/>.

Pågående byggesaker i området:
Tøyengata 27 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202600539
Siste dok. 07.04.2026

Tøyengata 29A-C - utskiftning av vinduer
Saksnummer: 202603771
Siste dok. 07.04.2026

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1876/925061-1/105 03.02.1876 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Dette dokumentet er svært gammelt og håndskrevet, noe som gjør det uleselig. Det er ikke mulig å identifisere spesifikke servitutter eller innhold fra dette dokumentet.

1962/506488-1/105 30.04.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 24 (Heimdalsgaten 42) er beheftet med en erklæring datert 30.04.1962 vedrørende en garasje for 2 biler. Byggearbeidet er godkjent som midlertidig, og byggherren samt etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne det bygde uten erstatning dersom bygningsrådet forlanger det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Dette innebærer en risiko for pålegg om fjerning av garasjen uten kompensasjon.

1964/502928-1/105 26.02.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 24 (Heimdalsgt. 42) er beheftet med en erklæring datert 26.02.1964 som forplikter eier til å koble eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når kommunen forlanger det. Eier er også forpliktet til å innbetale det av kommunen fastsatte gebyr ved tilknytningen. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

1964/502929-1/105 26.02.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 24 (Heimdalsgt. 42) er beheftet med en erklæring datert 26.02.1964 som fastsetter en rekke forpliktelser og begrensninger knyttet til vann- og kloakkanlegg. Eier må melde fra til vann- og kloakkvesenet før arbeid, godta inspeksjon, og koble til offentlig kloakk ved krav. Kommunen fraskriver seg ansvar for private ledninger, frostskaider, oversvømmelser og skader fra utstyr under gatenivå. Eier er ansvarlig for skader fra ulovlige utslipp, tildekkede ledninger og ikke-forskiiftsmessig anlegg, og erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Eiendommens rettigheter:

1986/35622-1/105 13.06.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 191 SNR: 1-9.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 191 (Tøyengata 30) er beheftet med en erklæring datert 13.06.1986 som gir beboere i kvartal 240101 rett til adkomst på og bruk av en skravert del av eiendommen. De øvrige eierne i kvartalet har også rett til adkomst over eiendommen for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag. Ubebygget areal på Gnr. 229, Bnr. 191 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring. Eier er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år).

1989/41643-1/105 27.06.1989 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

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 20 (Heimdalsgt. 34) er beheftet med en erklæring datert 27.06.1989 som gir beboere i kvartal 240101 rett til adkomst på og bruk av en skravert del av eiendommen. De øvrige eierne i kvartalet har også rett til adkomst over eiendommen for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag. Ubebygget areal på Gnr. 229, Bnr. 20 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring. Eier godtar at vedlikehold av fellesarealer utføres av en beboerorganisasjon, og er forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for å tilpasses felles gårdsrom.

1991/4285-1/105 24.01.1991 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 51 SNR: 1-16.

Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v. dir. for Eiendom og Utbygg.

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 51 (Herslebsgate 47) er beheftet med en erklæring datert 24.01.1991 som gir beboere i kvartal 240101 rett til adkomst på og bruk av en skravert del av eiendommen. De øvrige eierne i kvartalet har også rett til adkomst over eiendommen for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag. Ubebygget areal på Gnr. 229, Bnr. 51 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring. Eier er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard og gårdsrom i indre by.

1992/6613-1/105 04.02.1992 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.

Eiendommen Gnr. 229, Bnr. 20 (Heimdalsgt. 34) er beheftet med en erklæring datert 04.02.1992 som gir beboere i kvartal 240101 rett til adkomst på og bruk av en skravert del av eiendommen. De øvrige eierne i kvartalet har også rett til adkomst over eiendommen for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag. Ubebygget areal på Gnr. 229, Bnr. 20 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring. Eier er forpliktet til å utbedre eiendommens uteareal i samsvar med kommunale minstekrav for gårdsrom i indre by.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Borettslag

Heimdalsgaten 42 Borettslag

Om borettslaget

Heimdalsgaten 42 Borettslag (org.nr. 988172936) består av 8 andelsleiligheter. Borettslaget har Stender Forretningsførsel AS som forretningsfører.

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt noen prosjekter per 25.03.2026, og at felleskostnader ble økt sist 01.01.2026. Det vil være naturlig å vurdere en videre økning ved juli eller på nyåret, alt etter behov.

Borettslaget hadde årsmøte 8. april, hvor årsregnskap ble godkjent. Det ble planlagt å innføre en "uformell" vaskeordning av oppgangen, hvor alle leiligheter rullerer på arbeidet. Dette vil evt gjøres på dugnad og implementeres utover våren.

Borettslaget har vaktmestertjenester levert av Gamle Oslo ServiceSentral. Det er et felles

sykkelrom for barnevogner og sykler. Gården har et moderne brannvarslingsanlegg med varsling til alarmsentral, røykdetektor i hver leilighet som kontrolleres årlig, og utvendig rømningsstige fra hver leilighet. Det er også pulverapparat i hver leilighet, i trappegang og i sykkelbod.

Det skal være stille i leiligheten fra kl. 22:00 til 08:00 på hverdager og fra kl. 24:00 til 08:00 i helger. Vaskemaskin skal ikke benyttes i dette tidsrommet. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 21:00, og musikkundervisning krever styrets samtykke. Ved fest skal naboer varsles. Motorkjøretøy kan ikke plasseres på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

Organisasjonsnummer

988172936

Andelsnummer

102

Forretningsfører

Stender Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Energi**Oppvarming**

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i hele leiligheten. I tillegg er det ildsted i stue. Pipeløp av teglstein rehabilitert med stålrør i 2012.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng
truls@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 26.03.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/fornyng av badet er gjort av tidligere eier i 2016.

Tidligere eier var rørlegger og har gjort arbeidet selv. Også vært sprekker i dusjen hos tidligere eier, ikke opplevd disse problemene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele badet ble fornyet inkludert ny membran av tidligere eier.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Taklekkasje ved at et feste på en ventilasjonsluke i taket hadde løsnet mellom feste på luke og taket i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bygårdspartner

Beskrivelse av arbeidet: Raskt fikset av bygårdspartner ved at de festet luken til taket igjen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: KM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til automatsikringer

Eier

Andelseier

Håkon Madsen Ødegaard

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris kr 40 000

Tilstandsrapport fra kr 8 700

Kommunale opplysninger fra kr 3 000

Forretningsfører fra kr 4 700

Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Botan Abubaker
avdelingsleder/eiendomsmegler
botan.abubaker@em1ostlandet.no
Tlf: 453 94 975

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Heimdalsgata 42
1.Etasje

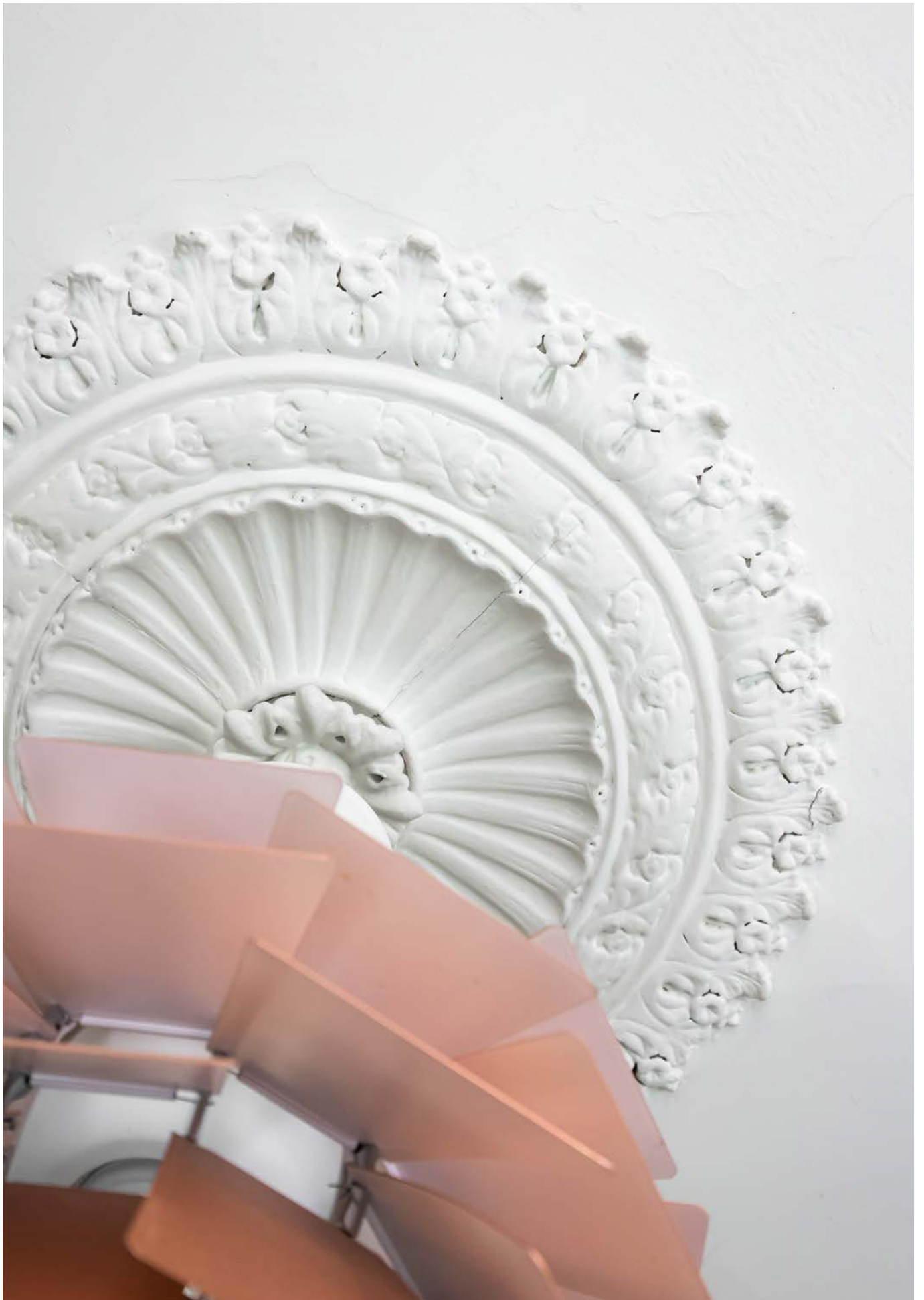


Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert





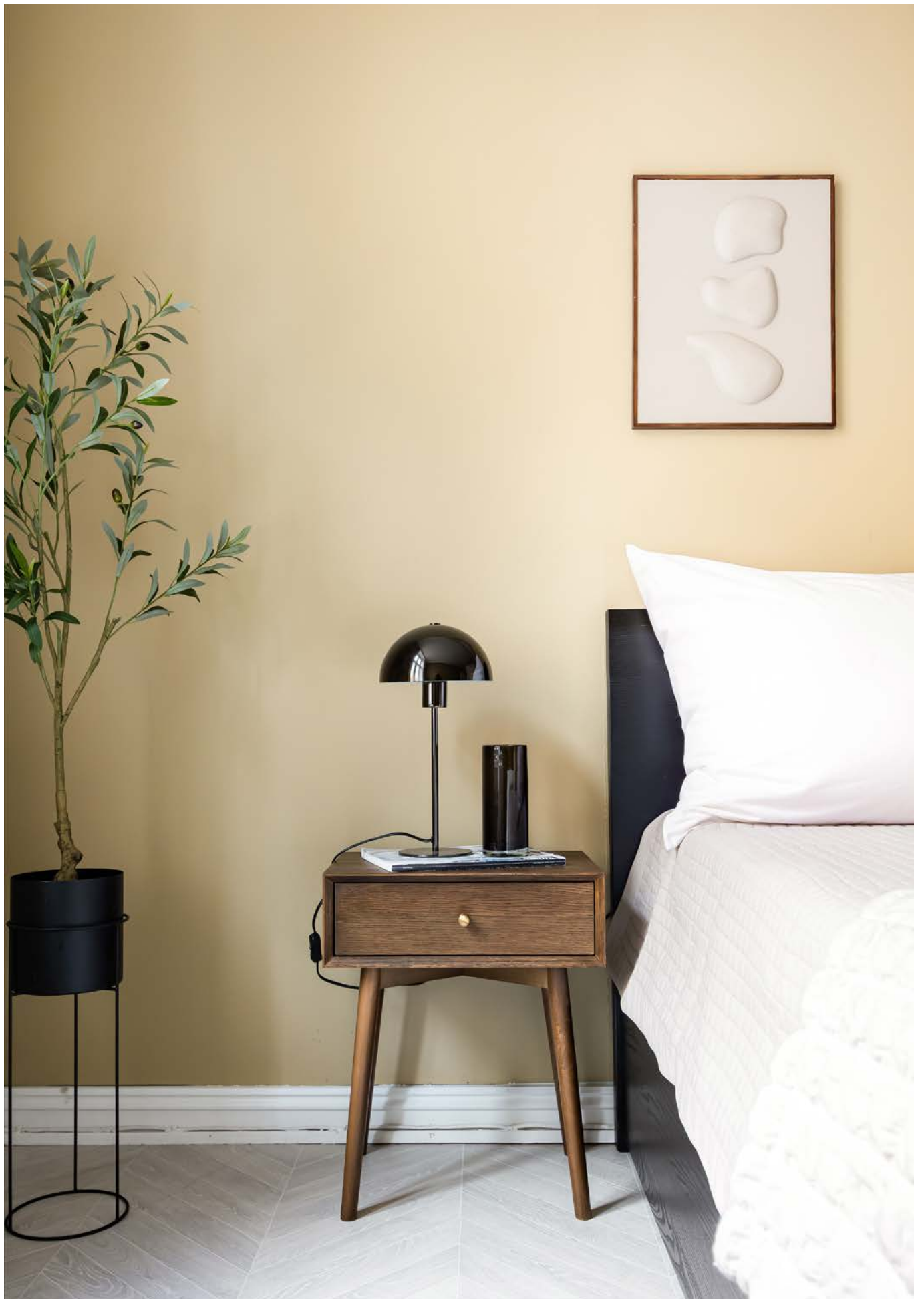


































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

HEIMDALSGATA 42

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 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 Totalt 24 ulike linjer	14 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min	

SKOLER

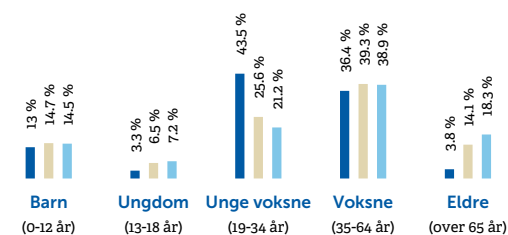
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	6 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min	1.2 km

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 68/100

NABOSKAPET
Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min	0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min	0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Trikk

 **SHOPPINGUTVALG**
Meget bra 87/100

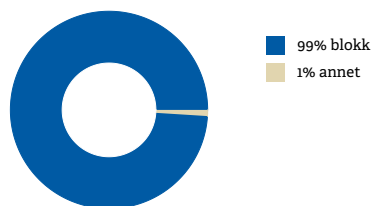
 **SERVERINGSTILBUD**
Meget bra 86/100

 **AKTIVITETSTILBUD**
Meget bra 83/100

SPORT

-  **Urtehaven balløkke** **3 min** 
Ballspill 0.2 km
-  **Rudolf Nilsens plass** **3 min** 
Ballspill 0.3 km
-  **Tøyen Fitness og Tr.senter** **3 min** 
-  **Fresh Fitness Grønland** **4 min** 

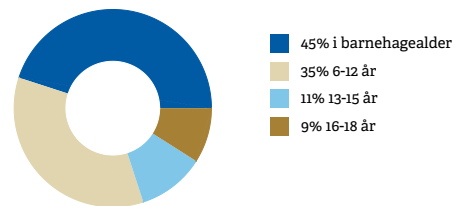
BOLIGMASSE



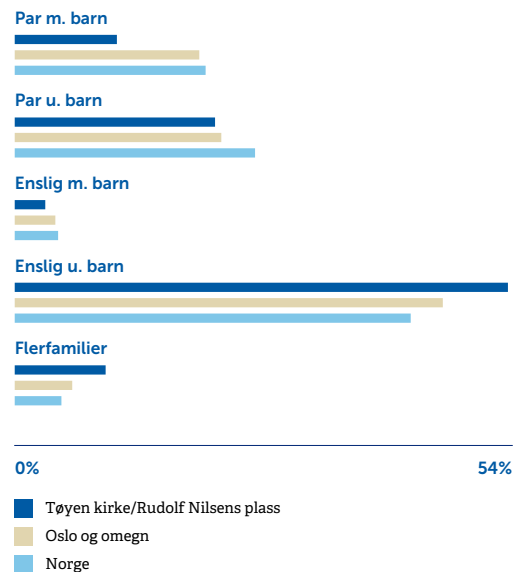
VARER/TJENESTER

-  **Grønland Basar** **4 min** 
-  **Apotek 1 Grønland** **4 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

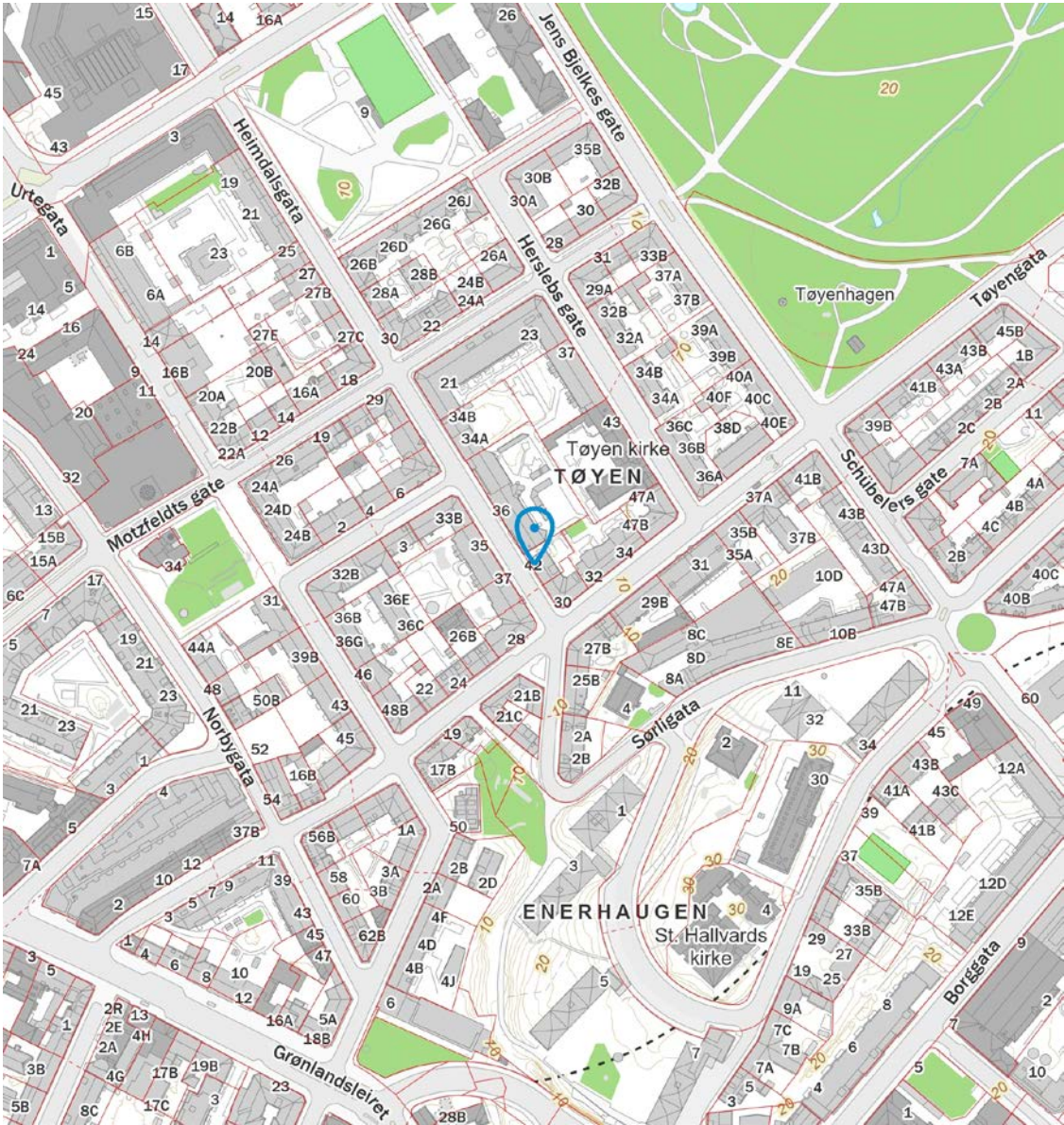
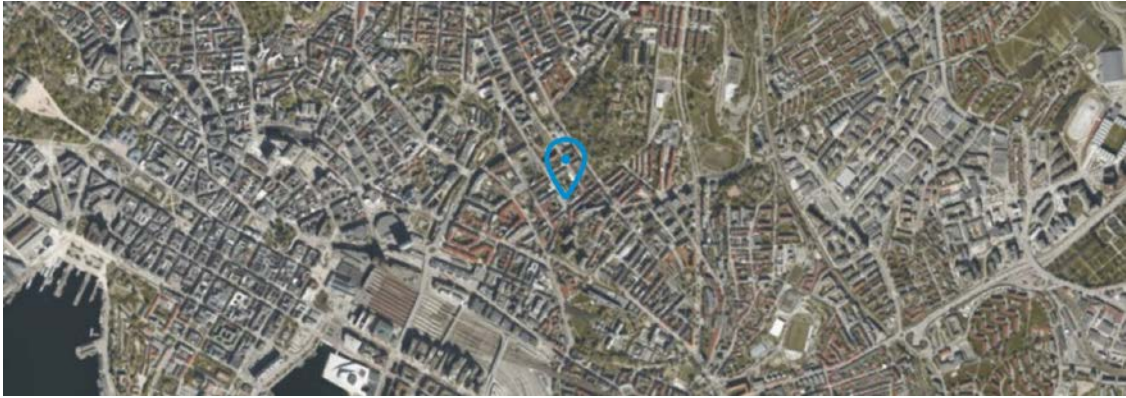



SIVILSTAND

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

📍 Heimdalsgata 42 , 0578 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 24

Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 20463-2436

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZT2705

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Truls Herman Tofteng".

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Heimdalsgata 42. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1872

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

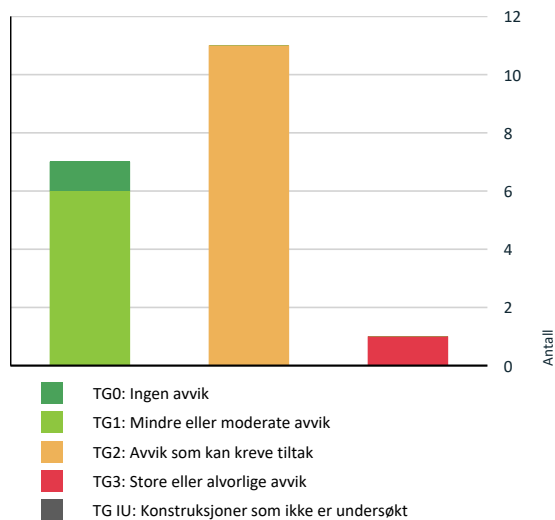
[Gå til side](#)

Leilighet H0102

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

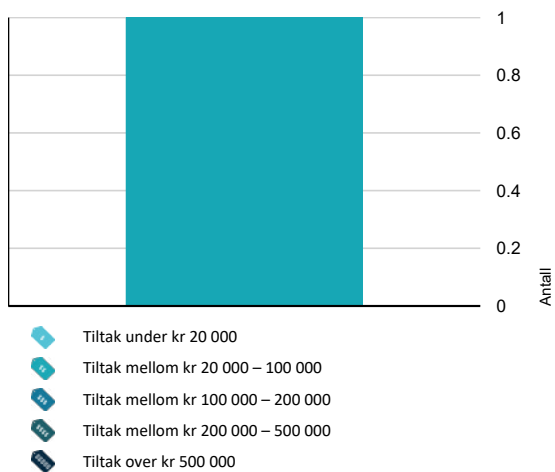
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0102

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

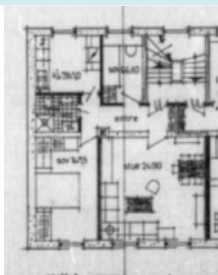
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0102



Byggeår
1872

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Kommentar

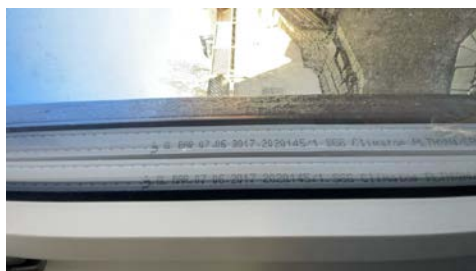
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017.



Produksjonsår

TO 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB).

Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Vegger med malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe ufagmessig utførelse av gulv mot terskler etc..

Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard.

Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Løsninger

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue:

Lokalt avvik er målt til ca: 13 mm

Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

Målinger er utført i kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 40 mm

Totalt avvik er målt til ca: 70 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1872

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det er ukjent årsak til skjevheter. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

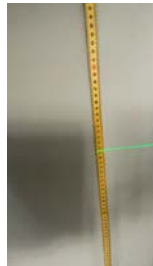
Tilstandsrapport



Høydeforskjell (kjøkken)



Høydeforskjell (kjøkken)



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)

101 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stue.

Pipeløp av teglstein rehabilitert med stålrør i 2012.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten er beliggende i første etasje, og forhold i underliggende kjeller kan ha innvirkning på boligen, blant annet i form av fuktig luft og fuktpåvirkning. Undersøkelser av kjellerarealene har vært begrenset som følge av boder og lagret inventar, og full vurdering har derfor ikke vært mulig. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerforholdene for å avdekke eventuelle endringer eller avvik over tid.

102 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblander.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmen for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Tilstandsrapport



Overflater

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2014, i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Tidligere eier.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1 ETASJE > BAD

1.02 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av fliser/fuger.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Ufagmessig utførelse



Riss i fuger

1 ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert ujevnt fall på gulv.

Det er registrert ufagmessig utførelse av fliser.

Konsekvens/tiltak

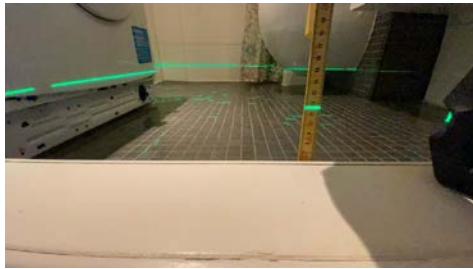
- Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

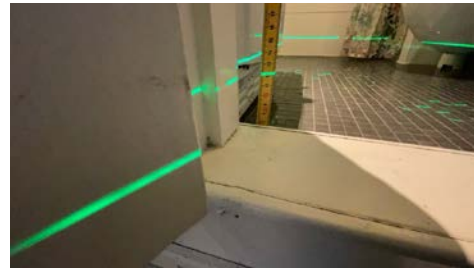
Forholdet kan gi vannansamling og redusert avrenning til sluk.

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

1 ETASJE > BAD

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Ukjent

Vegger: Ukjent

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

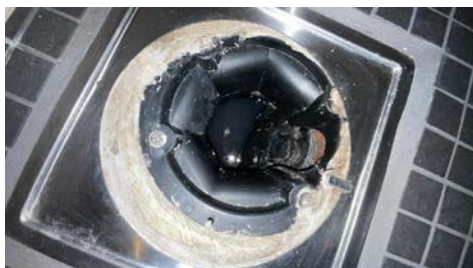
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

1 ETASJE > BAD

102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Drensspalte for lekkasjesikring bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

1 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig

Himling, visuell kontroll: Ikke mulig

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Entré.

Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell muggluk.

MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte flater og plater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av plastrør og kobberør.

Intern stoppeventil plassert i kjøkkenskap, stoppeventil er testet ved befaring.

Eldre kobberør, vannledninger fra kjøkkenoppgradering og baderomsoppgradering.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Stoppeventil

102 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Eldre avløpsrør, avløpsrør fra kjøkkenoppgradering og baderomsoppgradering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsøsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsøsning i forhold til krav ved byggeår.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i himling over bad.

Direkte tilkobling av el: Nei

Lekkasjesikring: Nei

Alder: Ukjent, ikke tilgang, det tas forbehold om alder.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende avrenning fra varmtvannstank kan føre til vannskader ved lekkasje eller overløp. Det bør etableres tilfredsstillende avløp eller lekkasjesikring.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens krav. (NEK 400)



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Varmekabler i hele leiligheten, alle fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingenjøren.

Takstingenjøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Avsluttet tilsynsak 26.04.2021. Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 12.03.2021 i Heimdalsgata 42, etasje 1, 0578 OSLO. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja, litt for lav kurs til kjøkken som kan slå ut hvis for mye brukes samtidig.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det foreligger ikke dokumentasjon for avsluttet tilsynssak.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

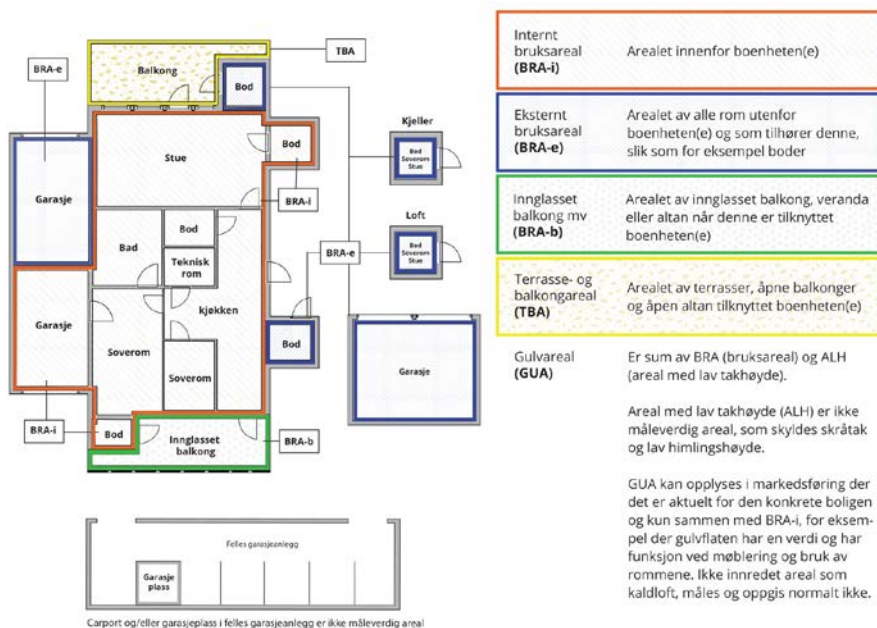
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0102

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	59			59	
Kjeller		1		1	
Loft					
SUM	59	1			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,89 (vær klar over skjevheter i gulv)

Bod på loft uten måleverdig. Gulvflate på ca 2 kvm.

Bod i kjeller på 1,3 kvm. Bod er merket med: 2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Truls Herman Tofteng Håkon Madsen Ødegaard	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	24		0	326.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdalsgata 42

Hjemmelshaver

Heimdalsgaten 42 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
988172936			Ødegaard Håkon Madsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

102

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Håkon Madsen Ødegaard

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heimdalsgata 42

0578 OSLO

0301-229/24/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6047260180 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/fornyng av badet er gjort av tidligere eier i 2016. Tidligere eier var rørlegger og har gjort arbeidet selv. Også vært sprekker i dusjen hos tidligere eier, ikke opplevd disse problemene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hele badet ble fornyet inkludert ny membran av tidligere eier.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Taklekkasje ved at et feste på en ventilasjonsluke i taket hadde løsnet mellom feste på luke og taket i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bygårdspartner

Beskrivelse av arbeidet: Raskt fikset av bygårdspartner ved at de festet luken til taket igjen.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: KM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringer til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

EiendomsMegler 1 Østlandet, avd Oslo Sentrum
Youngstorget 5
0181 OSLO

Att.:

Deres ref.: 6047260180 Vår ref.: 554-1-02 Martine Lunde Sørensen Dato: 23.03.2026

Salgsoppdrag på andel nr.: 02 i Heimdalsgaten 42 Borettslag

Deres henvendelse av 23.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boliginformasjon

Boligselskap: Heimdalsgaten 42 Borettslag
Org.nr.: 988172936
Andelsnr.: 02
Forsikringsselskap: Codan Forsikring
Terminforfall 31.12. Årlig
Polisenr.: 440012459
Andelseier: Ødegaard, Håkon Madsen
Medeier:
Boligens adresse: Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Opprinnelig innskudd: 0,00

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025 295 247
Andel formue pr. 31.12.2025 566 964

Felleskostnader pr mnd:

FELLESANLEGG TV/NETT 430,00
FELLESKOSTNADER 7 802,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 8 232,00

Generelt

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240
Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5 E-
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

Boligselskapet har legalpanterrett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Vi kan ikke gi melding om ytterligere pantsettelse. Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l.

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt/festeavgift, forsikring, utvendig vedlikehold, drift av boligselskapet, renter, eventuelt avdrag etc. Vedtektene kan ha bestemmelser om dette.

Lån

Borettslaget har lån i OBOS-banken med til rest ca kr 2.086.446. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Andre forhold

For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets styre kontaktes.

Kontakt

Styreleder: Olav Løvereide, Tlf 94894944, e-post: lovereide.olav@gmail.com

Kjøper har ingen rett til å flytte inn i leiligheten før eventuell søknad om godkjenning er behandlet.

Gebyrer:

Opplysninger	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Vi oversender faktura for betaling av omkostningene, og ber om at dette betales med KID slik at vi får registrert det på eierskiftet.

Med vennlig hilsen
Martine Lunde Sørensen

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: 24 02 22 40

E-post: post@stender.no

Postadresse:

Kontaktinfo:

Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165	Torget 5	E-
0277 Oslo	1707 Sarpsborg	



MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Web: www.stender.no

Vedlegg: Faktura for meglerbrev, søknad om godkjenning, vedtekter, årsmelding, regnskap, protokoll fra generalforsamlingen og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5 E-
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

Heimdalsgaten 42

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

**Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heimdalsgaten 42 Borettslag
08. April 2026 kl. 17.30 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 2025**

Se vedlegg

- 4. BUDSJETT FOR 2026**

Se vedlegg.

- 5. INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder
 - B) Valg av 2 styremedlemmer
 - C) Valg av varamedlem (mer)

BEBOERMØTE

OSLO 23. MARS 2026

**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 2025

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 (borett) og drive virksomheten som står i sammenheng med dette

Heimdalsgaten 42 Borettslag består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, PB 4127 Sjølyst, Oslo

Tillitsvalgte

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

Styreleder:	Olav Løvereide	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Adrian Storm Bårdsen Aasen	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Krzysztof Wolinski	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Per Daniel Turner	valgt 2025 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 Stender 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 overensstemmelse 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.

Heimdalsgata 42

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

- Sagt opp forpliktelser/abonnement som styret anser som unødvendig for å kutte kostnader.
- Sørget for reparasjon av port, herunder sveising og låsesmed.

6. Overdragelse av leiligheter/andeler

Borettslaget har i perioden hatt 1 eierskifte. Andel 03 med overtagelse 01.08.2025.

OSLO, 13. JANUAR 2026

**FOR STYRET I
HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG**

Olav Løvereide/s/

Adrian Storm Bårdsen Aasen/s/

Krzysztof Wolinski/s/

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

ORG.NR. 988 172 936

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Fellesutgifter		554 910	554 888	481 482
Fellesanlegg TV/nett		41 280	41 280	20 640
Andre inntekter, avskrevet gml post		0	0	0
Innkalling ekstra felleskostnad		0	0	38 207
SUM DRIFTSINTEKTER		596 190	596 168	540 329
Avskrivninger	2	0	0	13 161
Strøm		10 368	15 000	8 394
Drift/Vedlikehold	3	21 786	50 000	46 534
Fellesanlegg TV/nett		41 184	41 184	34 320
Forretningsførsel		22 414	22 273	21 217
Revisjon	4	8 750	11 000	8 750
Vaktmester		41 845	40 744	40 305
Serviceavtale	5	44 697	45 000	42 987
Andre driftskostnader	6	7 975	9 000	8 774
Forsikring		78 137	78 137	49 737
Kommunale avgifter		82 903	91 838	76 532
SUM DRIFTSKOSTNADER		360 059	404 176	350 711
DRIFTSRESULTAT		236 131	191 992	189 618
Finansinntekter		66	0	190
Finanskostnader	7	-126 627	-132 071	-136 094
SUM FINANSPOSTER		-126 561	-132 071	-135 904
ÅRETS RESULTAT	14	109 570	59 921	53 714
AVDRAG		73 451	72 072	67 885

OAE



HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

BALANSE	NOTE	2025	2024
Bygningen	8	8 193 482	8 193 482
Tomt	8	3 905 576	3 905 576
Andre varige driftsmidler	2	<u>0</u>	<u>0</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>12 099 058</u>	<u>12 099 058</u>
Restanse fellesutgifter		0	0
Ikke reskontrofert fordring		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		122 045	99 191
Bankinnskudd		<u>145 814</u>	<u>95 821</u>
SUM OMLØPSMIDLER	13	<u>267 859</u>	<u>195 012</u>
SUM EIENDELER		<u>12 366 917</u>	<u>12 294 071</u>
Andelskapital	9	800	800
Annen egenkapital	9	<u>6 441 936</u>	<u>6 332 366</u>
SUM EGENKAPITAL	9	<u>6 442 736</u>	<u>6 333 166</u>
Pantelån	10	2 099 919	2 173 370
Borettsinnskudd	11	<u>3 674 200</u>	<u>3 674 200</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD	12	<u>5 774 119</u>	<u>5 847 570</u>
Forskudd fellesutgifter		24 791	20 850
Leverandørgjeld		116 166	91 755
Annen påløpt kostnad		8 472	0
Påløpte Renter		<u>632</u>	<u>729</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD	13	<u>150 061</u>	<u>113 334</u>
SUM EGENKAPITAL/GJELD		<u>12 366 917</u>	<u>12 294 071</u>

Sted:

Dato:

Olav Løvereide
Styreleder

Krzysztof Wolinski
Styremedlem

Adrian Storm Bårdsen Aasen
Styremedlem

OAE

HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Arsregnskapet 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 deriv 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 andelseierne 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 felleskostnader.

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

Boder

Anskaffet 2018	81 887
Avskrevet tidligere	-68 726
Avskrivning 2023	-13 161
Sum andre varige driftsmidler	0

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Norsk Gjenvinning AS - iSekk	3 593
Gamle Oslo Servicesentral AS - Rep av hengsler osv	15 450
Bygårdspartner AS - Utført arbeid på blokka	2 744
	21 786

NOTE 4 REVISJON

Ordinær revisjon	8 750
------------------	--------------

NOTE 5 SERVICEAVTALER - BRANN/SKADEDYR

Addsecure Branncare serviceavtale	7 244
Oslo veggdyrkontroll serviceavtale	9 825
Schneider Service brannalarm, årsavtale brann	8 472
Oslo kommune BRE, årsavtale brann	19 156
	44 697

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kontingent	2 200
Bankgebyrer, purre og inkassogebr	5 775
	7 975

NOTE 7 FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr OBOS 01416	-126 627	-126 627
----------------------------	----------	-----------------

OAE

Dokument-ID 09222115557572954696



Signert SFA, OL, ASBA, KW

NOTE 8 BYGNINGEN	2024	2025
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.	6 332 366
Innfrielse IN lån	-
Årets resultat	109 570
Sum annen egenkapital	6 441 936

Borettslaget består av 8 andeler.

	OBOS Banken
NOTE 10 PANTELÅN	1416
Saldo 01.01	2 173 370
Betalt ordinære avdrag	-73 451
Saldo 31.12	2 099 919

Lån OBOS Banken nr. 01416
 Oppr. kr. 2.713.663 i 2018, løpetid 24 år, p.t. 5,68 % rente
 Annuitetslån med flytende rente
 Kr 2 003 405,- forfaller etter 5 år
 Lånene er sikret med pant i eiendommen

NOTE 11 BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 2005	3 674 200

NOTE 12 PANTSTILLELSER	
Borettsinnskudd	3 674 200
Pantelån	2 099 919

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

	2024	2025
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	2024	2025
Disponible midler pr. 01.01	82 691	81 681
Årets resultat	53 714	109 570
Avskrivning anleggsmidler	13 161	0
Avdrag lån	-67 885	-73 451
Disponible midler pr. 31.12	81 681	117 801
<u>Spesifikasjon av disponible midler</u>		
Omløpsmidler	195 012	267 859
Kortsiktig gjeld	-113 334	-150 061
Disponible midler pr. 31.12	81 681	117 801



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.109 570. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 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 2025, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

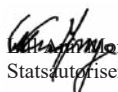
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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., 26.03.2026


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	2026
Fellesutgifter	665 964
Fellesanlegg TV/nett	41 280
SUM DRIFTSINNTEKTER	<u>707 244</u>
Strøm	15 000
Drift/Vedlikehold	50 000
Fellesanlegg TV/nett	42 624
Forretningsførsel	23 452
Revisjon	11 000
Vaktmester	42 212
Årskontroller brann (BRE + Schneider EI)	30 000
Serviceavtale Addsecure brannalarm	8 000
Serviceavtale skadedyr	12 000
Andre driftskostander	9 000
Forsikring	100 190
Kommunale avgifter	99 484 *
SUM DRIFTSKOSTNADER	<u>442 962</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>264 282</u>
Finansinntekter	0
Finanskostnader, renter lån	-113 854
SUM FINANSPOSTER	<u>-113 854</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>150 428</u>
AVDRAG	81 122

* Økt med 20%

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgaten 42 Borettslag ble avholdt 08. april 2026 kl. 19.00 elektronisk via Teams

Følgende andeler møtte: 05, 06, 07 og 08.

Det var ingen fullmakter. Til sammen: 4 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

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 sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Olav Løvereide.

Vedtak: Valgt.

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent.

SAK 2 ÅRSBERETNING 2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.

SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2026

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 109.570,- i overskudd overføres annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 BUDSJETT FOR 2026

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE FORSLAG/SAKER

Ingen saker til behandling.

SAK 7 VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder ble foreslått Olav Løvereide.

Vedtak: Valgt.

B) Valg av 2 styremedlemmer

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått Adrian Storm Bårdsen Aasen og Krzysztof Wolinski.

Vedtak: Valgt.

C) Valg av varamedlem (mer)

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Per Daniel Turner.

Valgt: Valgt.

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Olav Løvereide	valgt 2026 for 1 år
Styremedlem:	Adrian Storm Bårdsen Aasen	valgt 2026 for 1 år
Styremedlem:	Krzysztof Wolinski	valgt 2026 for 1 år
Varamedlem:	Per Daniel Turner	valgt 2026 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19:26.

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen /s/
Møteleder/sekretær

Olav Løvereide /s/
Protokollvitne

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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 oppsteking 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 beslutes 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.

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 hensettes 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 stifen 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.



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

9824

Heimdalsgaten 42 Borettslag
Epost:
post@oae.no

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1

00988172936

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Renteendring

Vedrørende lån 9820.77.01416

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 30.10.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,490 % p.a.

Effektiv rente: 5,680 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



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

9824

Heimdalsgaten 42 Borettslag
Epost:
post@oae.no

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1

00988172936

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.77.01416

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 2.119.442,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,740 %
Ny rente fra 30.10.2025	5,490 %
Ny eff. rente 30.10.2025	5,680 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år og 8 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2042
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 16.484 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	08.06.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,490 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			16.198 (RENTER OG AVDRAG)		
30.10.2025	16.534	9.999	50		6.485	2.112.957
30.11.2025	16.248	9.853	50		6.345	2.106.612
30.12.2025	16.248	9.505	50		6.693	2.099.919
SUM 2025	49.030	29.357	150		19.523	2.099.919
30.01.2026	16.248	9.792	50		6.406	2.093.513
28.02.2026	16.248	9.131	50		7.067	2.086.446
30.03.2026	16.248	9.415	50		6.783	2.079.663
30.04.2026	16.248	9.697	50		6.501	2.073.162
30.05.2026	16.248	9.355	50		6.843	2.066.319
30.06.2026	16.248	9.635	50		6.563	2.059.756
30.07.2026	16.248	9.294	50		6.904	2.052.852
30.08.2026	16.248	9.572	50		6.626	2.046.226
30.09.2026	16.248	9.541	50		6.657	2.039.569
30.10.2026	16.248	9.203	50		6.995	2.032.574
30.11.2026	16.248	9.477	50		6.721	2.025.853
30.12.2026	16.248	9.142	50		7.056	2.018.797
SUM 2026	194.976	113.254	600		81.122	2.018.797
SUM 2027	194.976	108.686	600		85.690	1.933.107
SUM 2028	194.976	103.874	600		90.502	1.842.605
SUM 2029	194.976	98.764	600		95.612	1.746.993
SUM 2030	194.976	93.383	600		100.993	1.646.000
SUM 2031	194.976	87.696	600		106.680	1.539.320
SUM 2032	194.976	81.703	600		112.673	1.426.647
SUM 2033	194.976	75.345	600		119.031	1.307.616
SUM 2034	194.976	68.645	600		125.731	1.181.885
SUM 2035	194.976	61.566	600		132.810	1.049.075
SUM 2036	194.976	54.100	600		140.276	908.799
SUM 2037	194.976	46.189	600		148.187	760.612
SUM 2038	194.976	37.847	600		156.529	604.083
SUM 2039	194.976	29.034	600		165.342	438.741
SUM 2040	194.976	19.736	600		174.640	264.101
SUM 2041	194.976	9.892	600		184.484	79.617
SUM 2042	80.953	1.086	250		79.617	0
TOTAL	3.249.599	1.120.157	10.000		2.119.442	0

Til

BPM. 186/74

Nr. 176. 74.

APR 20 1874
390.74
ALLS

Bygningsinspektør Scheermet:

Efter medfølgende Tegning ogtes opført
2^{de} 3 Etage Bygning, en Hjørnegård paa Grændsen
N: 30 Torsengade og en ved siden af samme paa Græn-
sen N: 42 Strandaligade. —

P. Johansen og E. Erikson
Bor N: 16 Grønland

Strandaligades Høiester den 26/11/74

Triværten bliver en Etage Høi
og bliver forsynet med Tænder

Christiani den 30/11/74

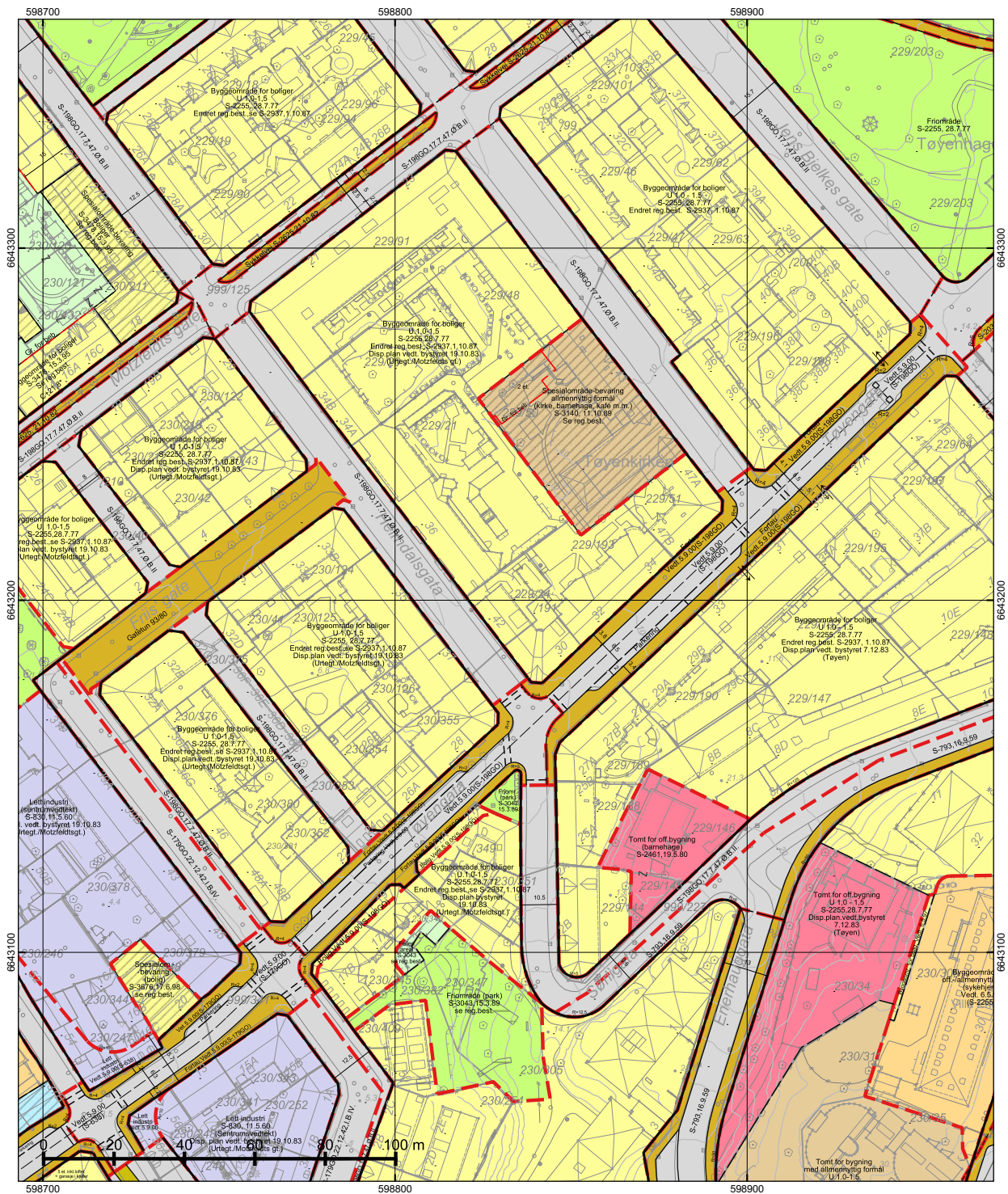
L. Jensen

For Johansen og Erikson

Quærens Opførelse anbefales til Approbation under Forudsætning af
F. Jensen gives et Grænsegjort af 18^{de} og 12 Tommer høi de opførte dels 12
og 12^{de} Høi. Rosj.

Overført til den aarh. Sundhedskommission i J. Kaplet.

den Sundhedsforordningen § 15
den 23/12/74 H. Scheermet



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

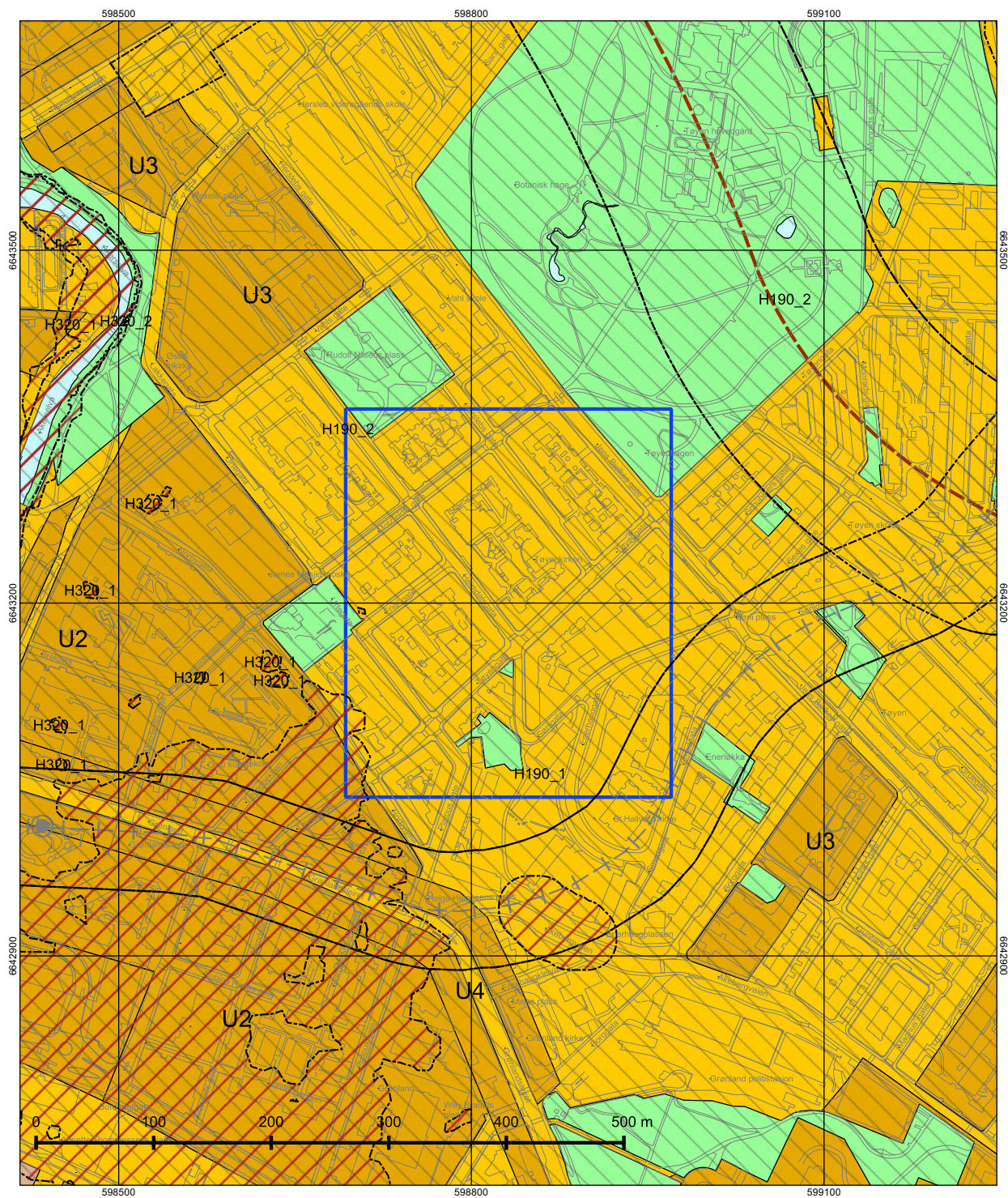
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikaltiv 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154678/ 86528794	Deres ref.:
Adresse: Heimdalsgata 42	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/24	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	661 - Spesialområde bevaring forretning
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154678/86528794
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynsoner». 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.

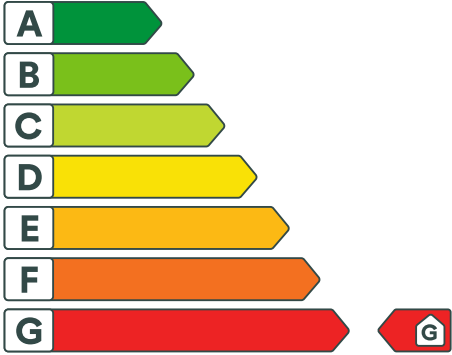



Tegnforklaring - kommuneplan

	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




Adresse Heimdalsgata 42, 0578 OSLO	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278785
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80580010
Gårdsnummer 229	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1871	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
554,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 554,32 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 705 kWh
---	---



Heimdalsgata 42, 0578 OSLO



Detaljer

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



Heimdalsgata 42, 0578 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstatts 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt -
Grønt energilån for en mer
energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



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. Skjulte 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 oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 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.

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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes 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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Bindende bud på eiendommen

Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Gnr 229, bnr 24, andelsnr. 102 i Heimdalsgaten 42 Borettslag med orgnr.: 988172936 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6047260180

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6047260180
Sist oppdatert 10.04.2026

EiendomsMegler  1

Botan Abubaker
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 453 94 975
E-post: botan.abubaker@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no