

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 411 000,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 7 075 650,-
Felleskostn.: Kr 5 879,-
Selger: Mats Hvalsengen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 72/82 kvm
Tomtstr.: 2461.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 104
Oppdragsnr.: 1002260135

Ditt nye hjem?

Velkommen til Ringgata 1D - denne bør tikke av noen bokser!

Leiligheten er beliggende med Botanisk hage og Tøyenparken som nærmeste nabo. I hyggelige Ringgata bor du i et av Tøyens mest populære aksjelag. Det er kjent for sin beliggenhet i flotte grøntområder og sitt gode bomiljø. Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten.

Innvendig møtes du av et moderne preg og en god romfølelse. Kombinasjonen av den rause takhøyden, store vindusflater og gjennomgående planløsning, sørger for en lys og luftig atmosfære. Fra stuen har du utgang til en herlig vestvendt balkong hvor late sommerdager kan nytes.

Høydepunkter:

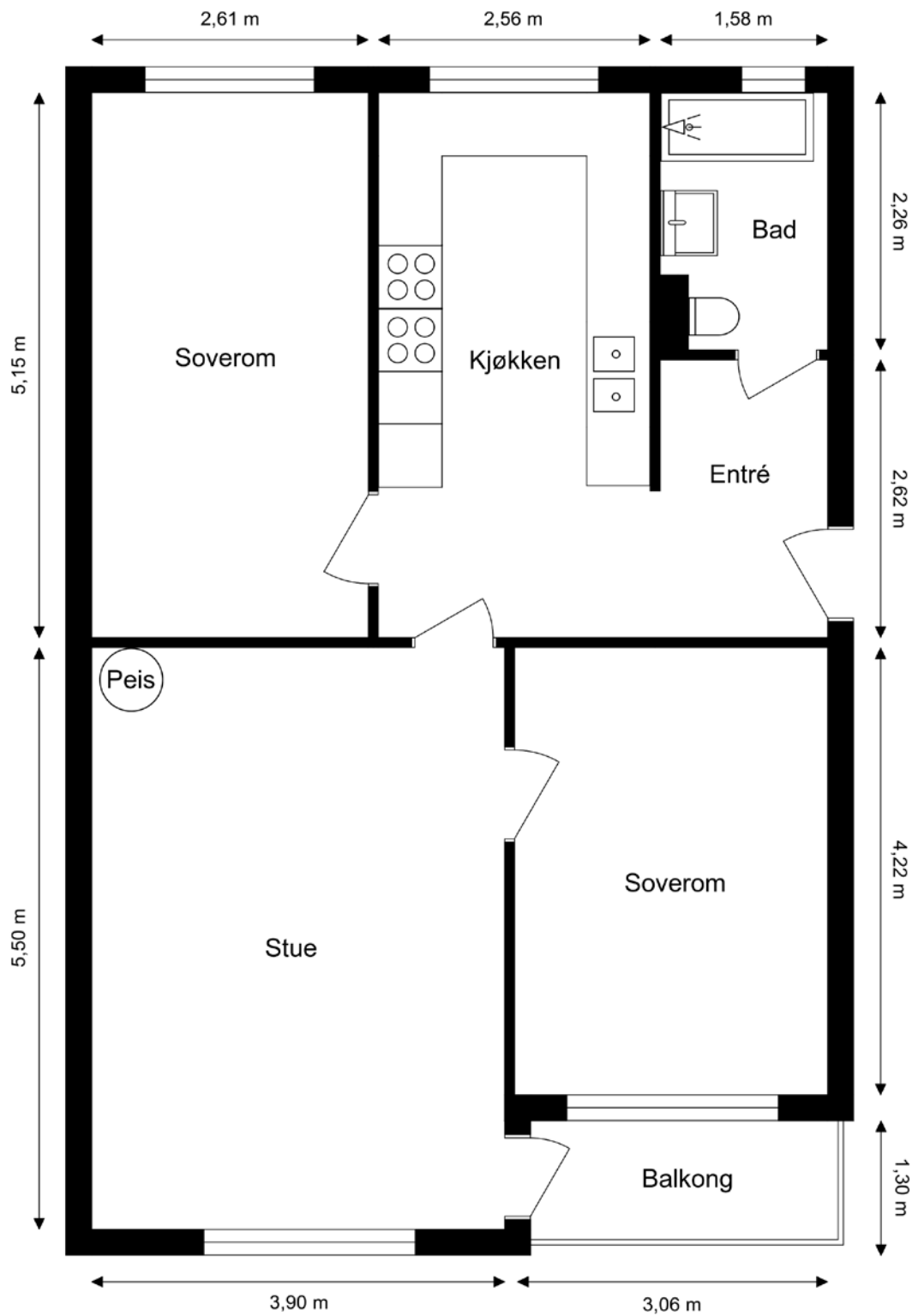
- Bad fra 2024
- Peisovn
- To boder
- Vestvendt balkong på 4 kvm
- Kabel-TV og fibernett inkl
- Kort vei til T-bane og Tøyen torg
- Ingen forkjøpsrett og dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Ringgata 1D - denne bør tikke av noen bokser!

Foto: Tommy Larsen.





Leiligheten er beliggende med Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyen torg som nærmeste nabo.



Fra stuen har du utgang til en herlig balkong på 4 kvm. Balkongens størrelse gir god plass til utemøblement.



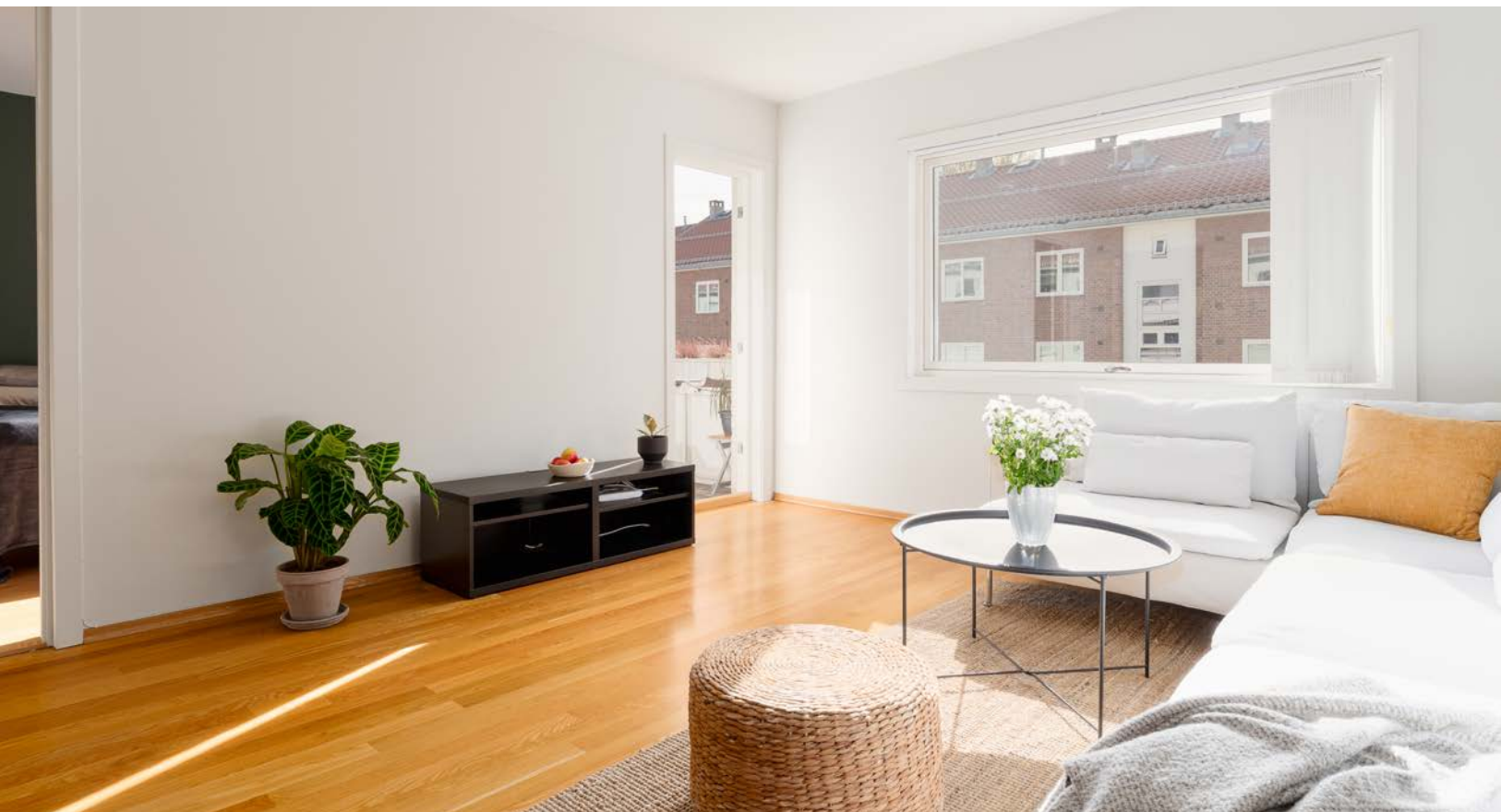
Her kan late sommerdager nytes i ro og fred.



Her er det ingen rom som føles trange.



Stuen gir gode møbleringsmuligheter, med plass til både spisegruppe, sofa- og TV-krok.



Kombinasjonen av den rause takhøyden, store vindusflater og gjennomgående planløsning, sørger for en lys og luftig atmosfære.



Her bor du i en solfylt leilighet! De store vindusflatene sørger for et fantastisk lysinnslipp.



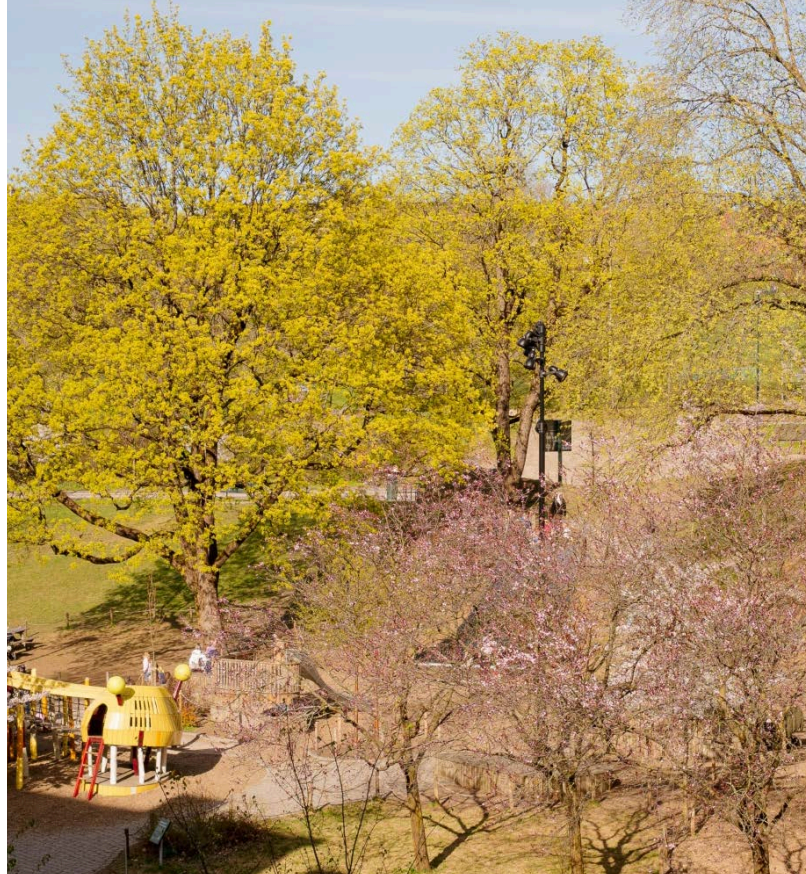
Peisovnen i stuen sørger for knitrende hygge og varme når gradestokken kryper nedover.



Spisegruppen finner sin naturlige plass ved peisen, og i praktisk tilknytning til kjøkkenet.



Integrert er platetopp, stekeovner, oppvaskmaskin, micro, kaffemaskin og kjøl/frys.



Her inviteres omgivelsene inn i rommet. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets fjerde etasje.



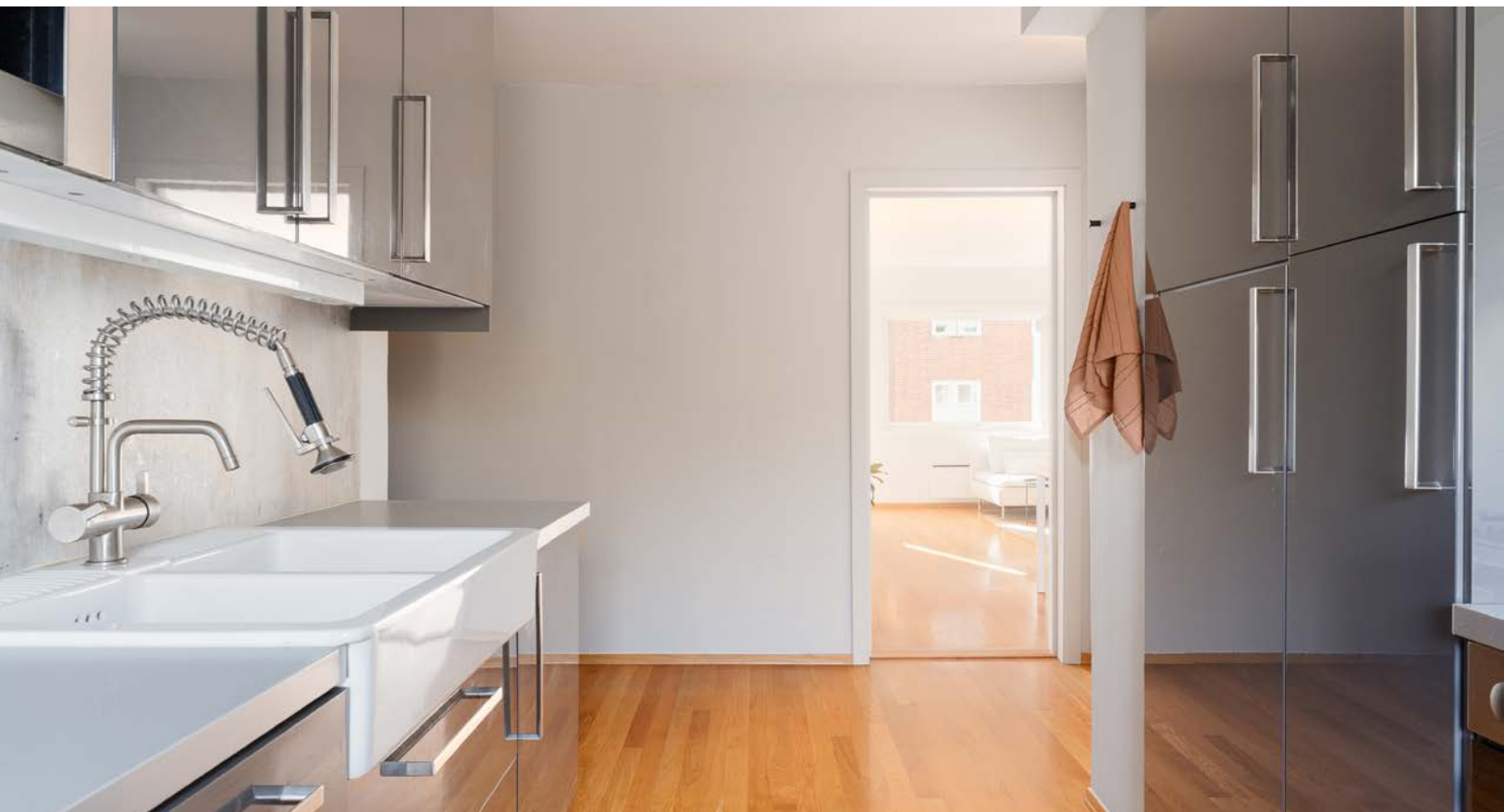
Svært romslig og sosialt kjøkken hvor flere kan kokkellere samtidig. Den store vinduslaten gir et fantastisk utsyn dekket av frodige trær.



Her har du alt du måtte trenge!



Morgensolen skinner inn og gir deg en herlig start på dagen. Kjøkkenet er praktisk utstyrt med dobbel vask.



Selger har oppvaskmaskinen integrert i kjøkkeninnredningen. Det er også opplegg for vaskemaskin på baderommet, hvis man ikke ønsker badekar.



Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom.



Det er også rikelig med oppbevaringsplass til flere garderobeskap.



På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverom nummer to ligger fint til i andre enden av boligen. Det kan fungere som et gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



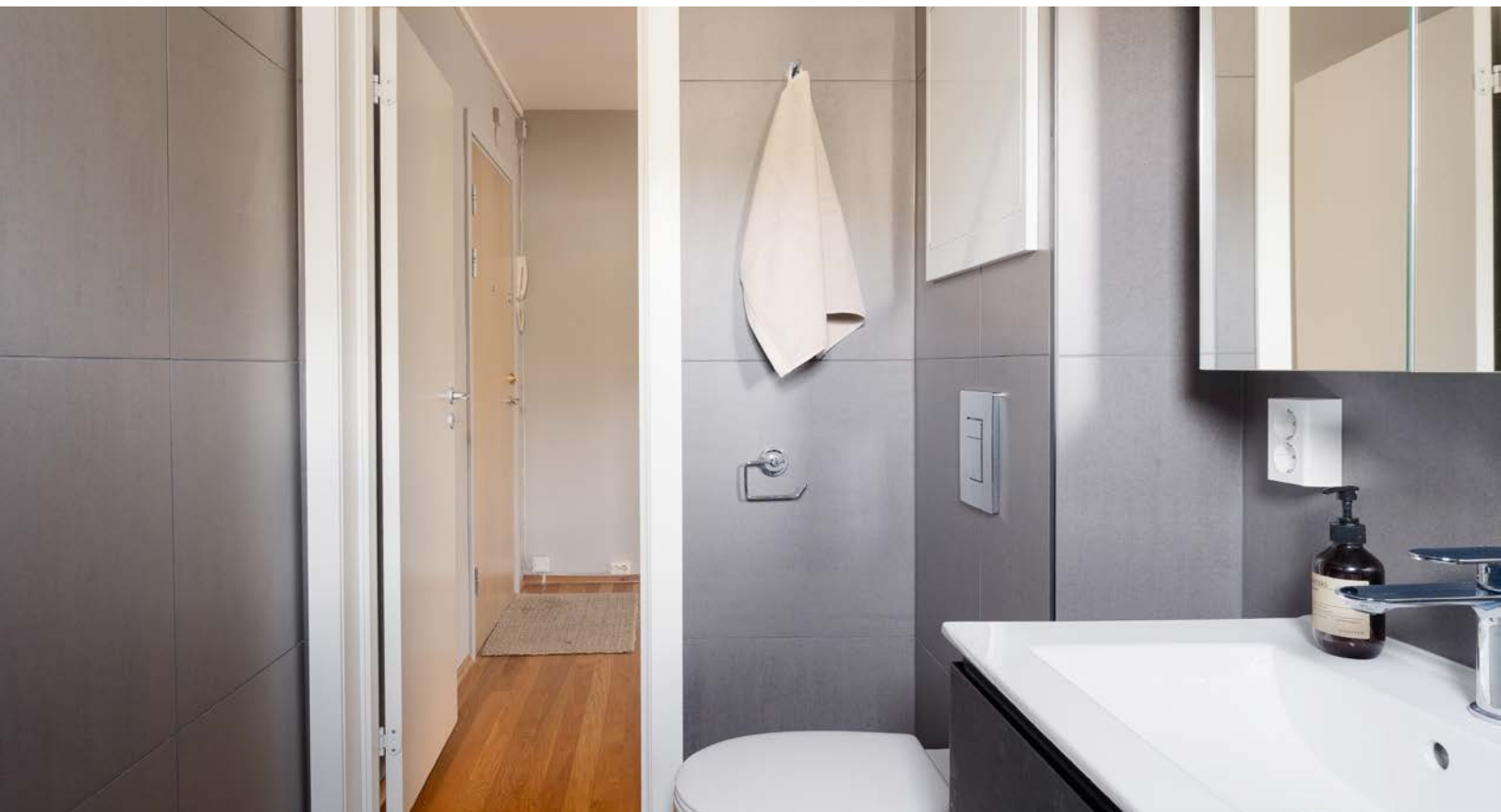
Her våkner du til grønne naturskjønne omgivelser.



Plassen er utnyttet optimalt på begge soverommene med oppbevaringsplass i garderobeskap.



Lekker flislagt baderom fra 2024 pusset opp i regi av akjeslaget. Her kan drømmen om badekar bli oppfylt, og vindu på badet skal man ikke kimse av!



Det er parkettgulv gjennomgående i alle rom med unntak av på badet.



Badet er innredet med servant med skuffer, speil med overskap, klosett og dusj i badekar.



En hyggelig entre ønsker deg velkommen hjem! Her er det plass til å henge fra seg yttertøy, sko etc.

Heibergløkka Boliglag

I hyggelige Heibergløkka Boliglag bor du i et av Tøyens mest populære aksjelag.

Inngangspartiet ligger skjermet til i frodige omgivelser. Rett utenfor døren finner du også sykkelstativ.





Området er et av få i sentrum med god plass mellom byggene, store grøntområder og gode parkeringsmuligheter!

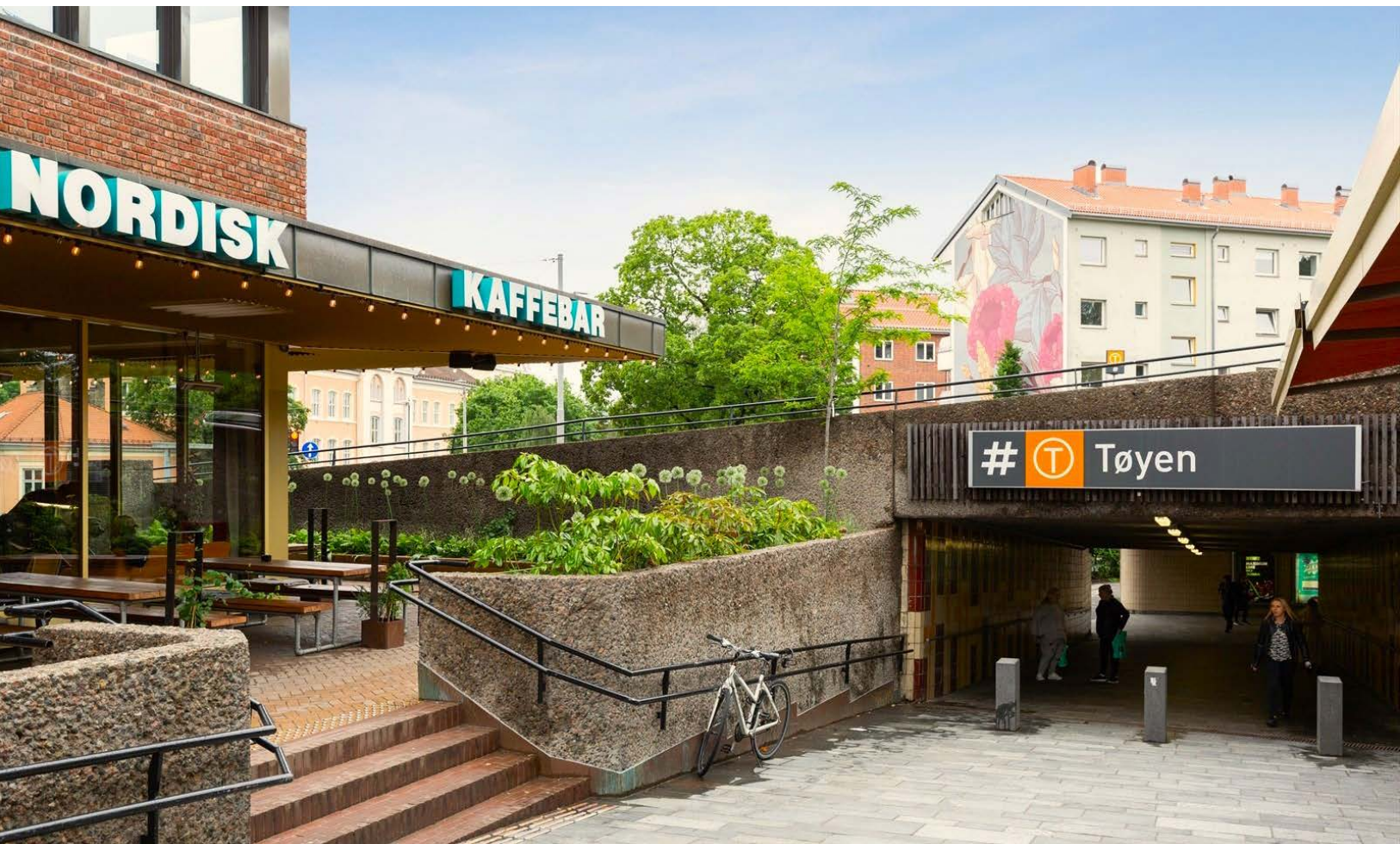


Fellesarealene er svært pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Nærområdet

Heibergløkka har en hyggelig og tilbaketrukket beliggenhet omkranset av store grøntområder. På sommerhalvåret er det hyggelig å oppholde seg i en av de mange parkene i nabolaget.

Tøyen T-bane med alle linjer og Tøyen torg med et bredt utvalgt kafèer, spisesteder og forretninger er et steinkast unna inngangsdøren.





Pillefyken, en koselig vinbar med deilige småretter.



Pillefyken befinner seg i samme kvartal som boligen, og blir fort din nye nabolagsfavoritt!



Botanisk hage er et unikt tilbud i hovedstaden med sine over 300 plantearter. Parken er vakker og stor, og egner seg ypperlig for både hygge og trening!



Nye Tøyenbadet åpnet dørene i 2025 og har blitt et flott anlegg med basseng både inne og ute.



Tøyenbadet er så nærme leiligheten at du faktisk ser det fra kjøkkenvinduet!



Populære øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken hver sommer.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?
2019

Hva var avgjørende for valget ditt?

Det var særlig to ting: Leiligheten ligger i et rolig og grønt område, samtidig som den er sentral med T-bane og buss rett utenfor døren. I tillegg opplevde jeg en helt spesiell atmosfære i leiligheten – det føltes rett og slett som et sted jeg ønsket å bo.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg bruker ikke byen på samme måte lenger, og flytter derfor litt lenger ut av sentrum. Dersom jeg igjen skulle bo mer sentralt, ville jeg valgt samme område på nytt.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det er utrolig deilig med både peis og badekar på kalde vinterkvelder. Solen varmer opp balkongen fra tidlig vår, noe som gjør leiligheten svært behagelig å bo i. I tillegg er det rikelig med oppbevaringsplass, med store skaprekker på begge soverom og to romslige boder. Kjøkkenet er også svært godt innredet og gjør matlaging ekstra hyggelig.

Hvordan er naboene?

Det er et rolig og veletablert nabolag med hyggelige naboer, både i oppgangen og i borettslaget. Det er også lite støy i området.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er morgensol på kjøkkenet og det ene soverommet. Om sommeren varer solen fra tidlig morgen til utpå formiddagen. På ettermiddagen og kvelden får stue og balkong godt med sol, med vestvendt balkong og fine lysforhold. I tillegg er det grønne parker rett utenfor døren.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Juli 2025: 374 kWh. Januar 2026: 697 kWh. Boligen har Norgespris.

Hva har du likt best med området?

Området er sentralt med kort avstand til butikker, kollektivtilbud, kafeer og restauranter, samtidig som det er rolig og grønt. Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyenbadet ligger rett i nærheten.

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Våren byr på frodig grønt rett utenfor vinduene, med løvtrær og vakker blomstring fra kirsebærlunden. Samtidig begynner solen å varme godt på balkongen.

Sommeren preges av solrike dager, en lun balkong og liv i nærområdet. Lekeplasser og parker er i bruk, kafeer og restauranter er fulle av liv, utebassenget på Tøyenbadet er åpent, og Botanisk hage står i full blomst.

Høsten gir roligere omgivelser med vakre høstfarger. Det er tiden for å fyre i peisen og nyte varme drikker, enten inne eller på balkongen, hvor man også kan se stjernene tite frem.

Vinterstid kommer både peis og badekar virkelig til sin rett. Samtidig er det kort vei til marka, med T-bane som går direkte til både Nordmarka og Østmarka for ski og vinteraktiviteter.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lys, rolig og sentral

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Lofts- og kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm Balkong

Ikke målbare arealer

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde (skråtak), men har et gulvareal på ca. 9 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2461.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune og Staten v/universitetet. Festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Festekontrakt datert

30.04.1951.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med det beste av Tøyen rett utenfor døren!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til «alt». T-banen fra Tøyen stasjon ligger kun 2 minutters gange unna, og nærmeste bussholdeplass - med 20-bussen som tar deg på tvers av byen - er bare et minutt unna. Oslo Bussterminal nås på cirka 10 minutter til fots, og det er kun 15 minutters gange til Oslo S og Karl Johans gate.

Området er i stadig utvikling, og byr på en unik kombinasjon av grøntområder, kultur, bademuligheter og spisesteder. Botanisk hage er nærmeste nabo - perfekt for piknik med venner, ettermiddagsturer eller en rolig kaffe på Håndbakt Botaniske, som ligger idyllisk til inne i hagen. Like ved finner du også bysykkelstativ, som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Tøyenparken, med sin store gresslette og fine stier, er perfekt for avslapning og rekreasjon, og er hjem til den årlige Øyafestivalen. Ola Narr, på toppen av parken, byr på utsikt over hele Oslo og brukes flittig til både løping, aking og skihopp vinterstid. I nærheten finner du også flotte turmuligheter i Kampenparken, Svartdalen, Akerselva, og opp mot Ekebergparken.

Tøyen Torg er bare et steinkast unna, med et godt utvalg serveringssteder og kulturtilbud. Her finner du blant annet det populære utestedet og konsertscenen Postkontoret, den sjarmerende nabolagsfavoritten Little Pickle, og nybakt lykke hos Håndbakt. Området byr på en variert matopplevelse, med hyggelige kafeer og restauranter i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til dagligvarebutikker som Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker, samt apotek, vinmonopol og flere frukt- og grønnsaksbutikker.

Tøyenbadet, som er i ferd med å gjenoppstå som et av Oslos største og mest moderne badeanlegg, vil bli en ny stor attraksjon - kun en kort spasertur unna.

Her bor du midt i et levende, urbant nabolag, med det beste av by og natur i skjønn forening.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Heibergløkka barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Sommerfryd barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Sami Manaïd Gardi Cizas (1-5 år) - 0.5 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.2 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.6 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Hersleb videregående skole - 0.9 km

Elvebakken videregående skole - 1.7 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.04.2026, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert sprekker i treverket på tremmer. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje.

* Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere

fuktighet og lavere luftkvalitet.

* Overflater vegger og himling: Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

* Sluk, membran og tettesjikt: Det er registrert stikkontakt i våtsone. I områder som kan bli utsatt for vann skal overflater være tette, og gjennomføringer må være forsvarlig utført. En stikkontakt i slik sone innebærer en perforering i veggen som kan svekke fuktsikringen dersom tetting ikke er utført korrekt. Forholdet gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid.

* Bad - Ventilasjon: Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

* Avtrekk: Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

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?: 2020

Firmanavn: Hako Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringskap

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier

fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja.

Bad og rør ble pusset opp i regi av boliglaget 2023-24.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde (skråtak), men har et gulvareal på ca. 9 kvm.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Aksjeselskapet har kollektiv avtale med Telia for fibernett og TV-pakke som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Aksjeselskapet har totalt ni parkeringsplasser, plassene kan benyttes av både beboere og gjester, så lenge parkeringsbevis er synlig i frontruta. Parkering er imidlertid begrenset til tre døgn uavhengig av om bilen blir benyttet eller flyttet i løpet av perioden. Etter endt parkering løper 48 timers karantenetid før plassene igjen kan benyttes.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6588886

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Det er varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 650 000

Omkostninger kjøper

6 650 000 (Prisantydning)

411 000 (Andel av fellesgjeld)

7 061 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 075 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 084 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 087 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 659 930 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 639 719 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 879,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Internett og TV-pakke, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Felleskostnadene øker med kr 148,- pr. mnd fra 01.05.2025, som vil utgjøre kr 6 027,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 879

Andel Fellesgjeld

Kr 411 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har et lån med IN-ordning (nedbetaling av andel fellesgjeld). Dersom andel fellesgjeld for dette lånet nedbetales, vil felleskostnadene reduseres med kr. 2 403,- pr. mnd. Felleskostnadene vil utgjøre kr. 3 476,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld. For mer informasjon ta kontakt med OBOS eller se vedlagte meglerbrev i salgsoppgaven.

Andel fellesformue

Kr 23 576

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Heibergløkka Boliglag AS

Organisasjonsnummer

821476992

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 113 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Heibergløkka Boliglag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821476992, og ligger i bydel Gamle Oslo.

OBOS er forretningsfører.

Egen hjemmeside: <http://heiberglokka.no>

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Det er fellesvaskerier i 1C og 5C. Alle nøkler til inngangsdørene gir tilgang til vaskeriet i blokka du selv bor i. I hvert vaskeri er det to sett med to vaskemaskiner, to tørketromler og et større tørkerom. Vasketidene er delt opp i formiddag og ettermiddag, og du booker enten sett 1 eller 2 i tidsrommet du ønsker.

Det er ikke tillatt med hundehold.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Utbedringer senere år:

2023-2024:

Rehabilitering av alle bad og soil- og vannrør. Prosjektet ble gjennomført fra sommeren 2023 til vinteren 2024, av entreprenøren VBM. 5 års garanti. Det ble i forbindelse med rehabilitering av bad foretatt låneopptak, som ble fordelt som fellesgjeld på andelene. Maling av oppganger og nye postkasser.

Planlagte oppgraderinger:

Utbedring av heis i 1E og fuktproblematikk i kjellere.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11455363

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,06%

Restsaldo: 0,00

Innfrielsesdato: 01.05.2026

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208615807
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 39 489 343,00
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Hunder tillates ikke holdt i A/S Heibergløkka Boliglag. Styret kan gi tillatelse til å holde lederhund for blinde.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 104 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/104:

12.07.1951 - Dokumentnr: 409290 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

14.01.1969 - Dokumentnr: 500744 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1951 - Dokumentnr: 409290 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

12.07.1951 - Dokumentnr: 409290 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

24.10.1953 - Dokumentnr: 415227 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.01.1969 - Dokumentnr: 500744 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1951 - Dokumentnr: 401159 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

13.01.1954 - Dokumentnr: 400596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:108

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 18.10.1949 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i S-2255 vedtatt 28.07.1977. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane, måle- og avstandslinje, offentlig gang- og sykkelvei og fortau. Deler av eiendommen er kommunalt listeført som enkeltminne utomhus hos Byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 20790,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag

og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

28.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

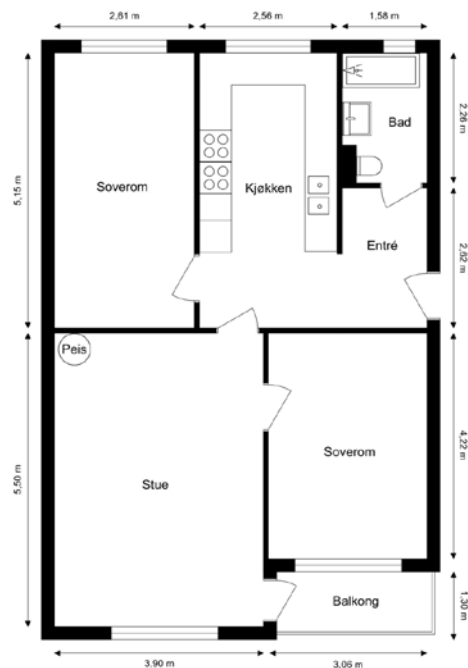
 Ringgata 1D , 0577 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 104

 Aksjenummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1561

Referansenummer: ZF1495

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,49 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, og åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Forholdet gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Oppgradering av rekkverket bør vurderes.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

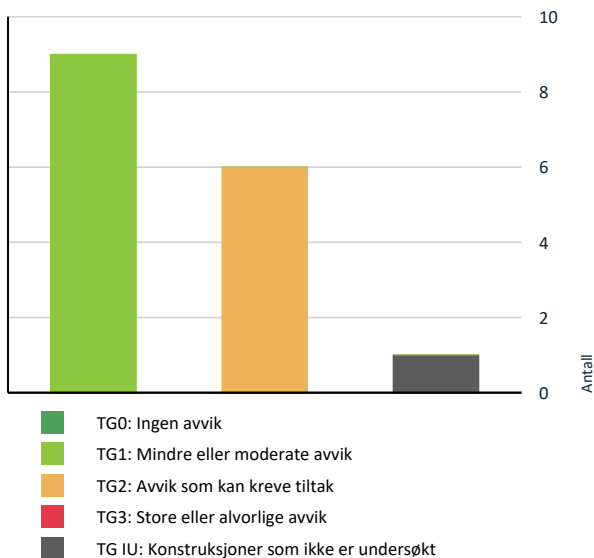
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,96 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

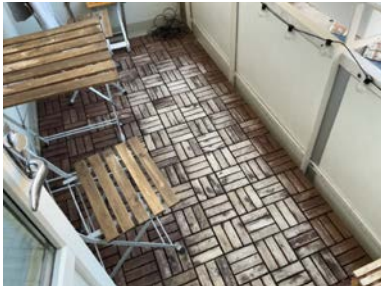
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i treverket på tremmer. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte tremmer kan bli nødvendig.

Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024, i regi av borettslaget.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

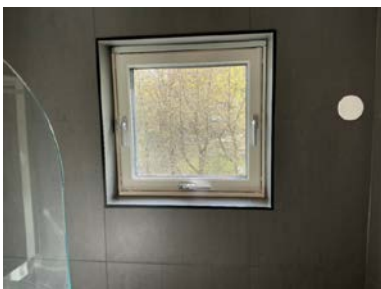
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli dekket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stikkontakt i våtsone. I områder som kan bli utsatt for vann skal overflater være tette, og gjennomføringer må være forsvarlig utført. En stikkontakt i slik sone innebærer en perforering i veggen som kan svekke fuktsikringen dersom tetting ikke er utført korrekt. Forholdet gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj i badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrippmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovner. Oppvaskmaskin. Micro. Kaffemaskin. Kjøleskap med fryser.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert over kokesone. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Tilluft: Via ventil i friskluftsventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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?

Ja I mitt eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med utskiftning av innmat i sikringsskap - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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?

Ja

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?

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 På bakgrunn av løse ledninger, deler av anleggets alder og manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell, eksempelvis etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelle avvik og behov for tiltak. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, kapasitet og sikkerhet, og det må påregnes påkostninger knyttet til fornying. Feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan gi økt risiko for driftsforstyrrelser, varmgang, brannfare og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens krav, og åpninger i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Forholdet gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Oppgradering av rekkverket bør vurderes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
4. etasje	72			72	4
Kjeller		6		6	
SUM	72	10			4
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde (skråtak), men har et gulvareal på ca. 9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rehabilitering av bad og rør i 2024, i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Mats Hvalsengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	104		0	2461.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringgata 1D

Hjemmelshaver

Staten V/universitet, Heibergløkka Boliglag AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
821476992			Mats Hvalsengen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

39

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.



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

Mats Hvalsengen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringgata 1D

0577 Oslo

0301-229/104/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, baderomsvifte 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?:** 2020

Firmanavn: Hako Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringskap

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Bad og rør ble pusset opp i regi av boliglaget 2023-24.



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.

HUSORDEN

FOR

AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

Endret på generalforsamling 2. mai 2012

Endret på generalforsamling 5. mai 2015

Endret på generalforsamling 1. juni 2021

1. Alle felles innretninger som vaskeri, vaskemaskiner, tørkerom, ruller og tørkeplass benyttes av leieboerne etter tur i samsvar med "vaskedagstavle". Før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 må ikke vaskeri, tørkerom eller ruller brukes, heller ikke på søn- og helligdager. Lørdag, søndag og helligdager kan vaskeriet brukes fra kl. 08.00 til 16.00. Maskinene må brukes etter forskriftene. Gulvene i vaske-, tørke- og rullerom skal rengjøres etter bruken, slik at det ikke samler seg støv og lo langs vegger, under bord og ruller. Det er forbudt å la tøy henge ute på søn- og helligdager.
2. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er forbudt. Det sjenerer naboleilighetene og underliggende leiligheter. Lufting av leiligheter (kjøkken) skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot oppgang.
3. Det må ikke søles ved søppelskapene. Pakk avfall godt inn. Dette er viktig av miljøhensyn. Større gjenstander som ikke kan plasseres i søppelskapene må ikke settes på utsiden, da dette ikke blir tatt med av renholdsverkets folk. Slike ting må besørges av leieboeren selv.
4. Trappe- og kjellernedganger må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. må ikke plasseres innenfor inngangsdørene, men anbringes i egne boder, sykkelbod eller kjellerhals.
5. Ytre innretninger som skilter, innkledning av balkonger, markiser, antenner, flaggstenger o.l. samt maling av disse må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.
6. Leieren er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel leieren selv som av andre personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den. Bli ruter knust i leiligheten, påligger det leieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.
7. Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Leieboerne må sørge for at avløpsrør fra vasker og wc ikke tilstoppes. Leieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og leieren må betale utgiftene selv. (Vaktmesteren

vil kunne utføre slike arbeider mot en mindre godtgjørelse). Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må styret straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av leieren. Sikkerhetsventil skal være montert på alle vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke tilkobles felles varmtvannsanlegg.

Det må kun brukes ventilatorer med kullfilter. Tilkobling av ventilator med utluftningsslange er forbudt.

8. Oppdager leieren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.
9. Hunder tillates ikke holdt i A/S Heibergløkka Boliglag. Styret kan gi tillatelse til å holde lederhund for blinde.
10. Oppdages veggdyr eller annet utøy i en leilighet plikter leieboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av disse.
11. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er forbudt på disse steder. Av sikkerhetshensyn er det heller ikke tillatt å benytte fakkelbokser ute i gården.
12. Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er forbudt å plassere avfall, møbler og annet i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller- eller trappeganger må vedkommende feie opp eller gjøre rent etter seg.
13. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

All parkering på gårdsplassen er forbudt, unntatt herfra er absolutt nødvendig innkjøring for av/pålessing og offentlige biler.

14. Alle ytterdører skal holdes låst. Leieboerne bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre verdier til felles formål. Påse at det elektriske lyset er slukket og dørene låst når loft og kjeller forlates. De leieboerne som åpner gangvinduer og loftsluker må sørge for at vinduet eller luken blir lukket om aftenen og i regnvær eller sterk vind.
15. Leieboeren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenerer andre leieboere. Leieren har i det hele å rette seg etter de instruksjoner som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen. Anvisninger fra vaktmesteren må etterkommes. Leiligheter, loft og kjellerboder må ikke benyttes til verksted, kontinuerlig arbeid som medfører støy eller andre forstyrrelser som sjenerer de øvrige leieboerne.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er all støyende arbeid forbudt. Dette inkluderer banking, boring, gulvsliping eller bruk av andre støyende verktøy. Støyende arbeid i leilighetene må ikke utføres etter kl. 19.00.

Volumet på lydanlegg og fjernsyn skal ikke sjenerere naboer. Enhver leieboer har krav på nattero mellom kl. 23.00 og 06.00, og ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboer.

16. Fremleie skal meldes til og godkjennes av styret.
Aksjonæren må selv ha bodd i leiligheten i minst et år før det kan søkes om fremleie. Fremleie kan godkjennes for inntil to år. Etter denne tid kan godkjennelsen forlenges ytterligere med inntil to år når det foreligger tungtveiende grunner for det.

17. Grilling på balkongen er ikke tillatt.

Eventuelle klager på leieboere for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, rettes til styret.

Tidligere trykket i 1955, 1966, 1974, 1998 og 2011

**VEDTEKTER
FOR AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG
org.nr. 8214 76 992**

Revidert i generalforsamling 25. april 2006
Endret i ekstraordinær generalforsamling 22. mai 2006
Endret 1-1 i generalforsamling 10.05.07.
Endret i generalforsamling 02.05.12
Endret i generalforsamling 08.06.20
Endret i generalforsamling 08.05.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aksjeselskapet AS Heibergløkka Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygging, bebyggelse og drift av eiendommen Kvartal 15 av Tøyen i Oslo.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen skal være kr. 1.130.000,- - kronerennmillionetthundreogtredvetusen - fordelt på 113 aksjer a kr. 10.000 - fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjen.

(2) Dersom flere eier en aksje 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 aksje og godkjenning av ny aksjeeier

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

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere. Endringer i leiligheten ut over vedlikehold, for eksempel riving av vegger, krever styrets godkjennelse.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Imidlertid skal styret varsles i forkant av all form for bruksoverlating.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier 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, radiator, vask, entredør, el-apparater og innvendige flater som f.eks innvendige vegger. samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner inkl. varmekabler Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, frem til og med vannlås, sluk, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og entredør til egen bolig.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor aksjonærens bruksenhet eller i utstyr som ligger under aksjonærens vedlikeholdsplikt/erstatningsplikt, pliktes dekket av aksjonæren.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Utskifting av radiator belastes fyringsregnskapet.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av alle fellesanlegg slik som yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles callinganlegg, vaskeri, fyrrom, heis utvendige porter og felles grøntareal.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.
- (2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Vedlikehold og oppgraderinger av felles varmtvanns- og fyringsanlegg belastes de boenhetene som er knyttet til anlegget, og fordeles etter samme nøkkel som driftskostnadene.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomtene.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17.

Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Protokoll til årsmøte 2025 for HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Organisasjonsnummer: 821476992

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Tøyen skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitner ble Alexander Schweizer og Elvira Aalerud valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Det var en eier som påpekte at innkallingen kom pr post 5 dager før møtet og manglet årsregnskap.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes,

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Beløpet for godtgjørelse for styret foreslås videreføres uten prisjustering, og uavhengig av om styret økes til fire medlemmer, og settes til kr 226 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

✓ Vedtatt.

7. Utvidelse av styret fra tre til fire personer

Styret ser behovet for å utvide styret på grunn av en kombinasjon av arbeidsmengde og sårbarhet. Vi har forhørt oss om hvordan dette er løst andre steder og diskutert det med OBOS, og det er uvanlig at et boliglag av vår størrelse kun har tre personer i styret.

Det er mange større og mindre prosjekter og ordinær drift som må gjennomføres.

Styret har erfart at det har vært veldig sårbart å bare være tre stykker i styret, i tillegg til at det er en stor arbeidsmengde som fordeles på kun tre personer. Dette er et frivillig verv med en stor arbeidsmengde, og da er det særlig sårbart i perioder der noen i styret er syke, er på ferie eller har ekstra mye å gjøre på jobben i en periode. Muligens kan det være mer attraktivt å være med i styret, dersom arbeidsmengden er på et mer overkommelig nivå enn det vi opplever at det er i dag?

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styret utvides fra tre til fire personer. I 2025 velges derfor ett helt nytt styremedlem, i tillegg til den som rullerer etter å sittet i to år. Fordi et styreverv varer i to år, vil denne ordningen bidra til kontinuitet med alltid to sittende medlemmer fra året før, og gjør det mindre sårbart når nytt styre velges årlig på generalforsamlingene

Forslag til vedtak:

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

NB! Valg av nye tillitsvalgte forutsetter at sak nummer syv om utvidelse vedtas. Dersom det ikke vedtas, er det kun ett medlem som velges inn, og da blir det kandidat Jone Hjorteland som velges inn.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024, ble styreleder Cato Tveten Nielsen, og styremedlem Marianne Jacobsen valgt for to år.

Styremedlem Mari Wiken Moltubakk takker av og ut av styret nå.

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Følgende stilte til valg:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Det var ingen som meldte seg i generalforsamlingen.

Følgende stilte til valg:

Kan være 1 til 3 medlemmer

som melder seg i generalforsamlingen

9. Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Assad Ansar

Aksel Høyemo

Følgende stilte til valg:

Assad Ansar

Aksel Høyemo



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1277

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Velkommen til årsmøte i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Tøyen skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av styret fra tre til fire personer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Vara

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beløpet for godtgjørelse for styret foreslås videreføres uten prisjustering, og uavhengig av om styret økes til fire medlemmer, og settes til kr 226 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

Sak 7

Utvidelse av styret fra tre til fire personer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for å utvide styret på grunn av en kombinasjon av arbeidsmengde og sårbarhet. Vi har forhørt oss om hvordan dette er løst andre steder og diskutert det med OBOS, og det er uvanlig at et boliglag av vår størrelse kun har tre personer i styret.

Det er mange større og mindre prosjekter og ordinær drift som må gjennomføres.

Styret har erfart at det har vært veldig sårbart å bare være tre stykker i styret, i tillegg til at det er en stor arbeidsmengde som fordeles på kun tre personer. Dette er et frivillig verv med en stor arbeidsmengde, og da er det særlig sårbart i perioder der noen i styret er syke, er på ferie eller har ekstra mye å gjøre på jobben i en periode. Muligens kan det være mer attraktivt å være med i styret, dersom arbeidsmengden er på et mer overkommelig nivå enn det vi opplever at det er i dag?

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styret utvides fra tre til fire personer. I 2025 velges derfor ett helt nytt styremedlem, i tillegg til den som rullerer etter å sittet i to år. Fordi et styreverv varer i to år, vil denne ordningen bidra til kontinuitet med alltid to sittende medlemmer fra året før, og gjør det mindre sårbart når nytt styre velges årlig på generalforsamlingene

Forslag til vedtak

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

NB! Valg av nye tillitsvalgte forutsetter at sak nummer syv om utvidelse vedtas. Dersom det ikke vedtas, er det kun ett medlem som velges inn, og da blir det kandidat Jone Hjorteland som velges inn.

På den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024, ble styreleder Cato Tveten Nielsen, og styremedlem Marianne Jacobsen valgt for to år.

Styremedlem Mari Wiken Moltubakk takker av og ut av styret nå.

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jone Hjorteland
30 år, bor i 1B og jobber som daglig leder i Haugerud Idrettsforening. Han har tidligere styreerfaring, og er opptatt av at boliglaget og Tøyen skal være et godt sted å bo.
- Fred Buljo

37 år, jobber som artist og som pedagog i samisk barnehage på Tøyen. Fred kommer opprinnelig fra Kautokeino og har tidligere vært representant og parlamentarisk leder i Sametinget. Nå sitter han i Grünerløkkas råd for mangfold og inkludering. Fred brenner for godt naboskap, samarbeid og inkludering, og er motivert til å bidra til at boliglaget vårt er trygt, inkluderende og velfungerende.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Kan være 1 til 3 medlemmer
- som melder seg i generalforsamlingen

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.docx

Sak 9

Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Roller og kandidater

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Aksel Høymo
Aksel (32) bor i 1B og jobber som rådgiver i Miljødirektoratet. Han er opptatt av godt og hyggelig naboskap.
 - Assad Ansar
Assad (37) bor i 1D og jobber som arkitekt. Han har bodd i Ringgata i 4 år med kona si og trives veldig godt. For Assad er et hyggelig og godt forhold til naboene viktig og han ønsker å bidra til et trygt og trivelig bomiljø.
-

Styrets årsrapport

Styret har siden valget på ekstraordinær generalforsamling hatt god driv, og fått i stand en del synlige og merkbare utbedringer vi håper andelseierne og beboerne er tilfredse med. Vi har holdt ni styremøter. Ellers har vi en god dag-til-dag-dialog på Messenger der nødvendige avklaringer skjer hurtig. Boliglaget har også støtt på enkelte utfordringer, som for eksempel låsen i 1C som har blitt slitt og en del nøkler ikke passer. Heisen i 1E har også vært et dilemma og en kinkig sak.

En hjertesak er at alle som ønsker elektronisk kommunikasjon laster ned **Vibbo-appen**. I vår periode benytter vi Vibbo for å gi informasjon til hele borettslaget eller spesielle oppganger. Viktig informasjon henges likevel opp på tavlene i oppgangene.

Nye postkasser

På generalforsamlingen i fjor ble det besluttet å skifte ut postkassene i oppgangene. Før var det ulike postkasser i 1'ern og 5'ern, men nå har alle oppgangene like postkasser som i større grad ivaretar behovet for større fersendelser og pakker som kommer i posten. Arbeidet ble utført av Stansefabrikken.

Maling av oppgangene

På generalforsamlingen i fjor ble det besluttet å male oppgangene. KOI Fargestudio utarbeidet to forslag, og etter en avstemning på Vibbo ble alternativ 1 valgt. Malerarbeidet ble utført av Alfa Malermester AS og ble ferdigstilt i april.

Styret er i hovedsak fornøyd med utførelsen og resultatet. Enkelte tilbakemeldinger om noe malingsøsl har vært nødvendig å gi underveis.

Nytt varmeanlegg i Ringgata 5

Etter innhenting av tilbud våren og sommeren 2024 landet styret på å engasjere Dråpe Entreprenør AS. Sammenlignet med Vatek, som vi hadde tidligere, kunne Dråpe tilby bedre service- og vedlikeholdsavtaler. Prisen lå noen lunde på samme nivå. Å bemerke klarte vi å jobbe med tilbudene sånn at det ble lavere enn estimatet på 1.5 millioner kroner som vi opplyste om på fjorårets generalforsamling. Sluttsummen ble på 1 425 000

Erfaringene har stort sett vært gode, men med noen oppstartsproblemer som vi har hatt kontakt med både beboerne og Dråpe om. Det tok to til tre uker å justere anlegget til å fordele jevn varme til alle boenhetene. I tillegg forsvant varmen etter et strømbrydd og sikringen i varmepumpen slo ut. Styret har diskutert rutinene for overvåkning og feilretting med Dråpe. Vi har fått på plass det vi mener er gode rutiner nå.

Vaskekjellerne

Vaskemaskinene, myntapparatene og tørketromlene er gamle. Det siste året har det vært flere feil og skader, sånn at Miele har måttet komme flere ganger. Det har blitt utført både reparasjoner og service. Vi har en serviceavtale som kun dekker et minimum av behov for at de skal fungere. Det kan tenkes at det vil være nødvendig å anskaffe nytt utstyr med årene.

Vaktmestertjenester

VBR Norge AS har ansvaret for vaktmester- og gartner tjenester i boliglaget. Avtalen med VBR omfatter snømåking, sandstrøing, gressklipping, kantklipping og stell av hekk. De har også ansvar for å holde uteområdet ryddig, samt utføre forefallende arbeid, for eksempel bytte av lysrør i oppgangene. Vår avtale med vaktmesteren sikrer ikke at det til enhver tid er strødd, eller at vaktmesteren kan komme på kort varsel. Styret

har derfor satt ut spader i oppgangene og oppfordrer alle til å ta i et tak hvis det er behov og man har mulighet til å bidra.

Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS.

Styret vil minne om at vedlikehold av egen leilighet er eierens ansvar, og at vaktmesteren ikke kan tilkalles ved problemer inne i leiligheten.

Fukt i kjeller i 1 B-C

Det er for en stund siden oppdaget fukt i kjelleren mellom 1B og C. Høsten 2024 ble problemet løftet til styret igjen. Denne kjelleren er tilfluktsrom, samtidig som den benyttes som boder. Det finnes ikke utlufting der i dag, så boliglaget må gjennomføre tiltak etter gjeldende forskrifter. Manglende utlufting er årsaken til fukt og dårlig lukt der. Vi har gjort målinger og vi fikk besøk av takstmann, som foreslår tiltak. Les mer i kaptitlet om foreslåtte arbeidsoppgaver for kommende styre nederst.

Heisen i 1E

Heibergløkka boliglag har fått tydelig melding fra kommunen om å dokumentere nødvendig vedlikehold av heisen. Tidligere rapporter anbefaler utskiftning av hele heisen.

Heisen stod en stund i mars, på grunn av en sentral komponent gikk i stykker. Styret besluttet at boliglaget tar kostnadene med både å reparere og anskaffe nye heis. Vi vurderte det til at perioden uten heis ville bli uforholdsmessig til ulempe for beboerne, dersom vi ikke skulle reparere, men bare vente på anskaffelsen. Les mer i kaptitlet om foreslåtte arbeidsoppgaver for kommende styre nederst.

Omfanget av e-poster og av styrearbeidet

E-post er den formelle, og den viktigste kanalen inn til styret. I perioden 1.4.24 - 1.4.25 har styret mottatt og behandlet 1 164 e-poster, av store og krevende problemstillinger, og av mindre art. Det vil si gjennomsnittlig 3,2 e-poster daglig, inkludert helger, ferier og helligdager. Vi synes det er fint at eiere og beboere kontakter oss både for å få svar på spørsmål og gjøre oss oppmerksomme på forhold som vi bør se på og eventuelt reparere. Vi forsøker å svare og å behandle henvendelsene raskt, men vi vet at det også kan drøye litt med å få besvart i enkelte tilfeller. Vi beklager dersom det er noen som ikke har fått svar på problemstillinger som er sendt til styret.

Anslagsvis hver fjortende dag, må en i styret ta hjemmekontor for å være tilgjengelig for service-folk og reparasjoner. Titt og ofte drar vi fra jobb i lunsjen for å låse dem inn.

Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

Ellers har styret vanlige oppgaver knyttet til skifting av navn på ringeklokker og postkasser, samt sørge for at de som har mistet parkeringsbeviset sitt får et nytt. I 2024 fikk alle nye postkasser, så styret gjorde et større arbeid med å sikre riktig navn på de nye postkassene. Utover dette var det 32 nye navn på ringeklokkene og 23 nye parkeringsbevis som ble utstedt.

Velferdskomiteen

På generalforsamlingen i mai i fjor ble det fremmet forslag om en velferdskomite. Styret syntes det var et hyggelig forslag for å skape fellesskap i boliglaget og at man blir bedre kjent med naboene sine. Eksempler kunne være grillfest i hagen, sykkelmekk, blomsterstell, byttemarked med mer, i tillegg til det vi allerede har av bryggelag og pallekarmer.

Det ble vedtatt å avsette 5 000 kroner for tiltak. Så vidt styret er kjent med, så er det ikke etablert en formell gruppe, men vi ser flere som er interessert i å bidra med ulike aktiviteter. Vi synes forslaget er såpass hyggelig, at vi kommer til å la muligheten stå åpen. Vi foreslår at de som er interesserte tar initiativ, og melder til styret

når en gruppe er dannet. Det skal være lavterskel med så lite formaliteter som mulig. Alle som har lyst, kan delta. Det er lurt å melde fra til styret før eventuelle innkjøp gjøres, for å kunne forhåndsgodkjenne eventuelle refusjoner for utlegg, inntil totalt 5000 kroner.

Rørprosjektet

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

Vi minner om at reklamasjoner knyttet til bad eller rør skal meldes via kontaktskjemaet på følgende lenke: <https://vbmbbyggfornyelse.no/reklamasjon/>. Det er fem års reklamasjonsrett. Det er viktig at alle tar kontakt med VBM før de innhenter rørleggere eller håndverkere til reparasjoner på bad eller rør. VBM dekker ikke kostnader dersom man benytter andre håndverkere uten forhåndsavtale.

VBM skal ha delt ut FDV-dokumentasjon til alle seksjonseiere, men styret har mottatt flere forespørsler om dette fra beboere. Styret har tilgang til FDV-dokumentene samt kvitteringer for baderomsinnredning og øvrige innkjøp i forbindelse med rørprosjektet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Det ble på generalforsamlingen i fjor vedtatt å gjennomføre ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). For å kunne gjennomføre dette, har alle utestående betalinger knyttet til lånet som ble opprettet i forbindelse med rør- og baderomsprosjektet måtte være ferdig utbetalt. Da det har vært noe etterarbeid med dette prosjektet, har styret holdt tilbake noen betalinger i en periode, og dette har ført til en liten utsettelse på å kunne iverksette IN-ordning. Etter at dette ble ferdigstilt, er vi nå et skritt nærmere, og vi har gått videre i arbeidet.

Det er opp til hver enkelt beboer om man ønsker å innfri lånet gjennom IN-ordningen eller ikke. Dersom man ønsker mer informasjon om IN-ordning, oppfordrer vi beboerne til å lese sak 13 fra generalforsamlingen i fjor, der saken ble grundig gjort rede for. Denne finnes under "Årsmøter" på Vibbo. Framover vil man se at fakturaen for felleskostnader vil skille ut utgiftene til lånet som en egen linje, slik at det kommer tydelig fram hva den enkelte enhet har i fellesgjeld. Det blir mulig å innfri to ganger i året; oktober og mars. Det vil være mulig å innfri lånet på to tidspunkter hvert år. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dette.

Gjerde og port ved trapp

På bakgrunn av uformelle forslag etter bygging av ny lekeplass på Kirsebærlunden, med mye uønsket aktivitet fra folk som ikke bor i boliglaget, vurderer styret å sette opp en port ut mot gangveien. Dette vil kommende styre jobbe videre med og gå i dialog med kommunen med blant annet tomtegrenser og ansvar.

Oppgaver nytt styre kan jobbe med

Avtroppende styre foreslår enkelte punkter til oppgaver nytt styre kan jobbe med videre:

- Referer til kapitlet over om heisen i 1E.

Heisen er fra 1953 og er slitt. Deler kan være vanskelige å få tak i, og reparasjoner er kostbare. På grunn av vedlikeholdspålegg fra kommunen, og at heisen er gammel og det er stor risiko for kostbare reparasjoner framover, besluttet innværende styre anskaffelse av ny heis.

Styret har satt i gang med å innhente tilbud. Vi håper det kan besluttes noe på denne siden av sommeren, men det er ikke helt sikkert det går.

- Referer til punktet fukt i kjeller i 1 B-C

Lufteventiler må lages, og vi vurderer avfukter dersom det blir en regntung periode før det kommer på plass. Styret må søke kommunen om å lage lufteventiler. Vi må benytte godkjent firma for utbedringene. Kommende styre må sette i gang prosessen

- Vurdere skifte av internett- og TV-leverandør

Heibergløkka har Telia som leverandør av fibernett og TV-pakke i dag. I forbindelse med at Telia er i konflikt med TV2, som medførte at vi mistet den kanalen inntil videre, synes styret å det er verd å undersøke andre løsninger. Vi vet ikke når det kan oppnås enighet mellom partene og vi får TV2 inn igjen.

Det finnes fleksible løsninger der tilbydere gir for eksempel fiber- og internet i bunnen, med en fleksibel måte å knytte seg til TV eller strømmetjenester på.



Til generalforsamlingen i Heibergløkka Boliglag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
ORG.NR. 821 476 992, KUNDENR. 1277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 974 002	5 597 826	7 626 000	7 626 000
Vaskeri		0	18 385	25 000	25 000
Andre anlegg	10	644 224	645 180	645 000	645 000
Andre inntekter	3	17 152	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 635 378	6 261 392	8 296 000	8 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 454	-18 542	-18 542	-19 000
Styrehonorar	5	-174 400	-131 500	-131 150	-226 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 500	-8 000	-10 500
Andre honorarer		-112 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-174 190	-165 420	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-52 224	-160 198	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-21 546 717	-16 158 649	-18 865 000	-3 585 000
Forsikringer		-322 603	-275 442	-303 000	-364 000
Festeavgift		-111 415	-207 844	-80 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-1 101 566	-935 685	-2 485 667	-1 244 000
Andre anlegg	10	-379 608	-318 782	-500 000	0
Energi/fyring	11	-82 388	-157 748	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-564 923	-538 106	-575 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-603 082	-474 577	-463 500	-443 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 276 570	-19 552 990	-23 779 859	-6 980 500
DRIFTSRESULTAT		-17 641 192	-13 291 598	-15 483 859	1 315 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	76 508	50 101	0	0
Finanskostnader	14	-2 205 141	-544 242	-1 943 000	-2 394 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 128 633	-494 141	-1 943 000	-2 394 000
ÅRSRESULTAT		-19 769 826	-13 785 739	-17 426 859	-1 078 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-8 587 493		
Udekket tap		-19 769 826	-5 198 246		

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
ORG.NR. 821 476 992, KUNDENR. 1277

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		17 015 300	17 015 300
SUM ANLEGGSMIDLER		17 015 300	17 015 300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 182	48 310
Forskuddsbetalte kostnader		144 902	141 231
Driftskonto OBOS-banken		65 301	6 317 738
Sparekonto OBOS-banken		1 117 219	1 078 249
Sparekonto OBOS-banken II		334 226	322 568
SUM OMLØPSMIDLER		1 679 830	7 908 096
SUM EIENDELER		18 695 131	24 923 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	1 130 000	1 130 000
Udekket tap	17	-24 968 072	-5 198 246
SUM EGENKAPITAL		-23 838 072	-4 068 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	41 338 275	24 367 199
Annen langsiktig gjeld	19	602 550	602 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 940 825	24 969 749
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		148 812	114 491
Leverandørgjeld		420 684	3 667 065
Påløpte renter		22 882	108 210
Påløpte avdrag		0	131 861
Annen kortsiktig gjeld		0	266
SUM KORTSIKTIG GJELD		592 378	4 021 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 695 131	24 923 396
Pantstillelse	20	60 413 800	60 413 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025

Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Cato Tveten Nielsen/s/

Mari Wiken Moltubakk/s/

Marianne Jacobsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 275 955
TV/Internett	531 160
Trappevask	120 595
Leietillegg for påbygg	36 372
Bodleie	9 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 974 002

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon	4 883
Avsetninger	4 853
Leie	7 416
SUM ANDRE INNETEKTER	17 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 454

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 500.
 Ekstraordinære styrehonoraret kr 42 900.
 Styregodtgjørelse for rørprosjektet er godkjent av styret på årsmøtet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 854
Andre konsulentonorarer	
Norconsult	-13 520
Oslo Kommune	-2 800
Asplan Viak AS	-15 050
	-31 370
SUM KONSULENTHONORAR	-52 224

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Norconsult	-289 046
Hovedentreprenør I, VBM Byggfornyelse	-19 002 058
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-19 291 104
Drift/vedlikehold bygninger	-593 014
Drift/vedlikehold VVS	-1 581 556
Drift/vedlikehold elektro	-36 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-979
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 555
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 782
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 546 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-825 349
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-260 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 101 566

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	644 224
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	644 224

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/Vedlikehold	-10 222
Strøm og nettleie	-369 386
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-379 608

SUM ANDRE ANLEGG	264 616
-------------------------	----------------

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-82 388
SUM ENERGI / FYRING	-82 388

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-34 678
Container	-19 605
Annen leiekostnad	-59 064
Annet driftsmateriale	-5 020
Lyspærer og sikringer	-988
Vaktmestertjenester	-197 402
Renhold ved firmaer	-140 845
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-108 919
Trykksaker	-211
Andre kontorkostnader	-5 373
Porto	-275
Bank- og kortgebyr	-4 451
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-603 082

NOTE: 13
FINANSINNETEKTER

Renter bank	73 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 257
SUM FINANSINNETEKTER	76 508

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 205 048
Renter på leverandørgjeld	-93
SUM FINANSKOSTNADER	-2 205 141

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 081 399
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	14 933 901
SUM BYGNINGER	17 015 300

Tomten er festet av Oslo kommune.

Gnr.229/bnr.104 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 130 000.-.

fordelt på 113 aksjer à kr 10 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001 -15 220 000

Nedbetalt tidligere 13 221 955

Nedbetalt i år 719 274

-1 278 771

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -6 747 650

Nedbetalt tidligere 824 854

Nedbetalt i år 112 410

-5 810 386

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2024 -18 250 000

Nedbetalt tidligere 53 642

Nedbetalt i år 447 240

	-34 249 118
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-41 338 275

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-602 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-602 550

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	41 338 275
TOTALT	41 338 275

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 015 300
TOTALT	17 015 300

1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

VEDLEGG TIL REGNSKAP 2023

Tillegg til NOTE: 10

Brenselsregnskap 2013-2024

OVERSKUDD FRA BRENSELREGNSKAP 2023	231 453
---	----------------

INNETEKTER 2023

Leieinntekter	644 224
SUM INNETEKTER	644 224

KOSTNADER 2023

Drift/Vedlikehold	-10 222
Strøm og nettleie	-369 386
SUM KOSTNADER	-379 608

Resultat Brensel 2024	264 616
------------------------------	----------------

AKK.RESULTAT 2013-2024	496 069
-------------------------------	----------------



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 1277 Selskapsnavn: HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260135 . Vår ref.: 1277-1-1404

Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: As Heibergløkka Boliglag
Organisasjonsnr: 821476992
Aksjonær: Hvalsengen, Mats Stenberg
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 1404
Aksjeboenhetsnummer: 00039
Adresse: Ringgata 1 D, 0577 OSLO
Aksjenummer: 34
Gnr. 229
Bnr. 104

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6588886.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet fester tomt av Universitetet i Oslo (gjelder bnr 108 og 104) og av Oslo Kommune (gjelder bnr 109). Gateparkering. OBOS Nøkkel ringeklokke og postkasse må umiddelbart merkes etter overtagelse. Bestilling av skilter skjer ved mail til styret@heiberglokka.no. IN avtale med OBOS banken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11455363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo:	0,00
Innfrielsesdato:	01.05.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.:	98208615807
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	39 489 343,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 878,92,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto renter	1 851,81	
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto avdrag	550,98	
Trappevask	113,00	
Tv-internett	412,00	
Felleskostnader	2 951,14	3 098,69 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	352,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 129,-
Annen formue:	23 576,-
Gjeld:	423 571,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11455363
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	2 168,38
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208615807
Restsaldo:	410 908,19
Kapitalkostnader:	2 343,42
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 410 908,18,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon: 22 86 56 64.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cato Tveten Nielsen, e-post: styret@heiberglokka.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/jurådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

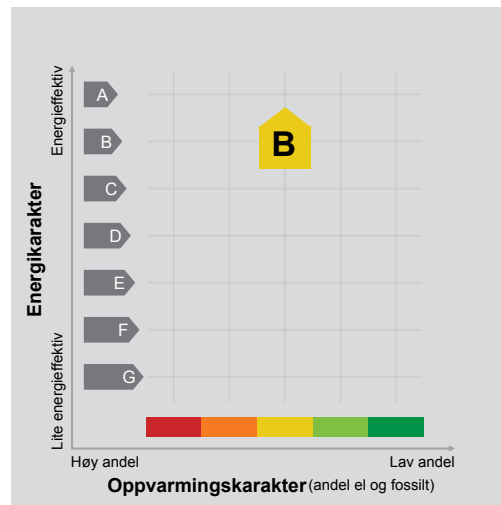
Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581386
Merkenummer	Energiattest-2025-241507
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Ringgata 1D - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

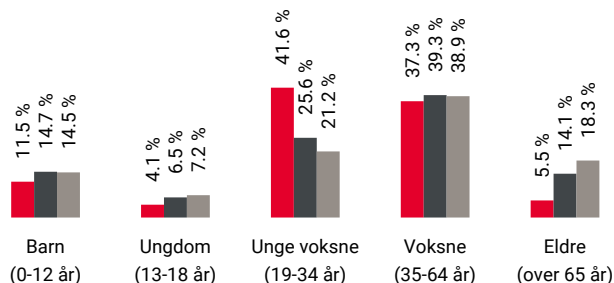
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	3 min 0.3 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 år) 26 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Tøyen	4 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



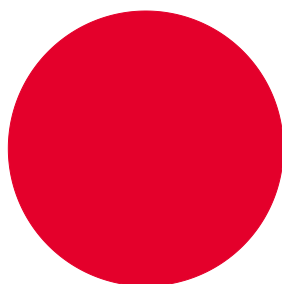
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Tøyen skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Schubelersgate friområde balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏃 CrossFit Gamlebyen	6 min	🚶
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

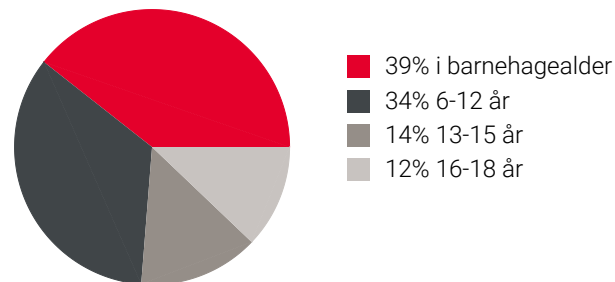
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	4 min	🚶
📍 Boots apotek Tøyen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



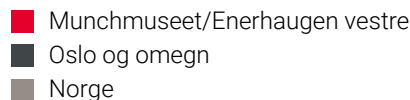
Enslig u. barn



Flerfamilier

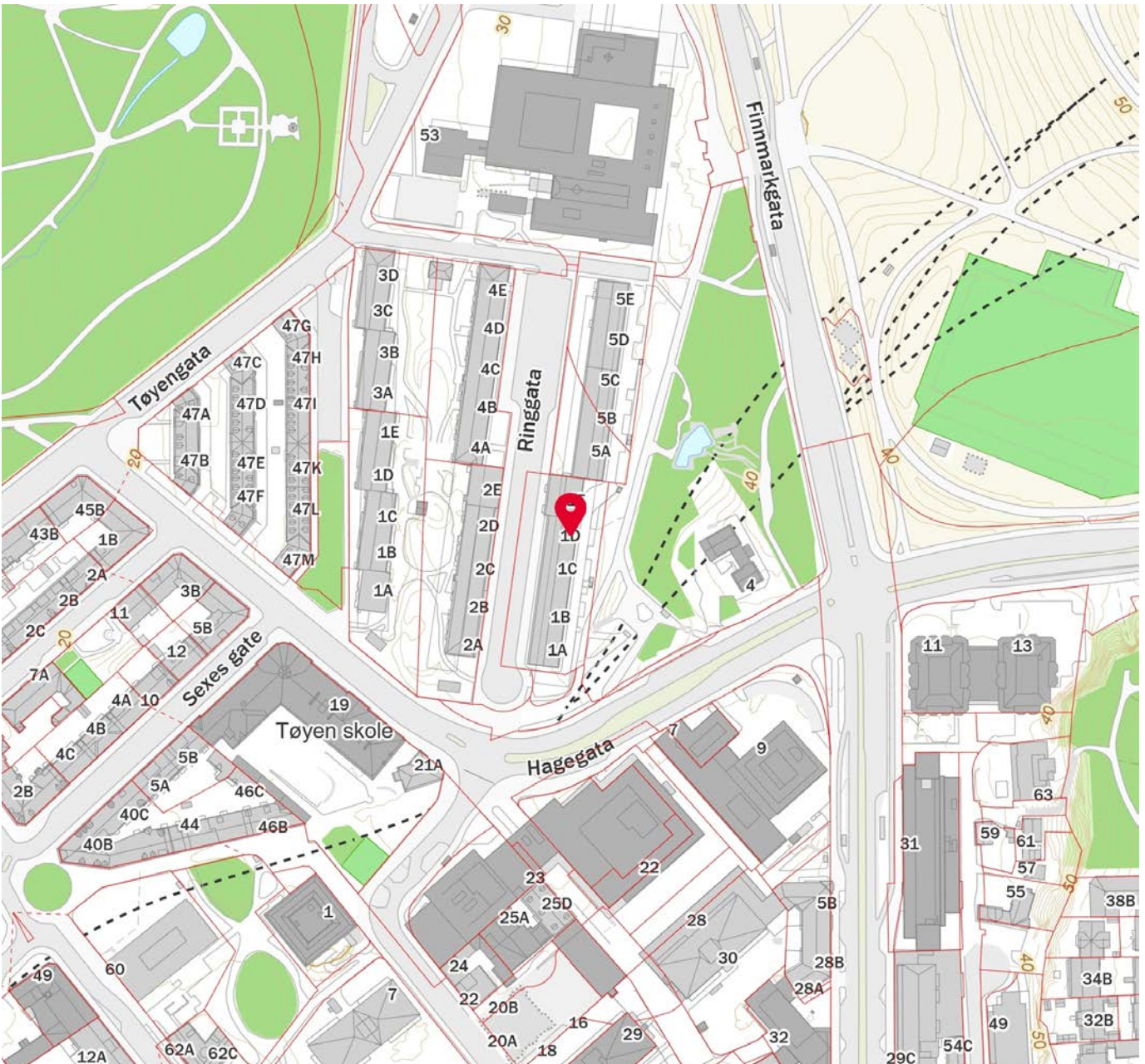
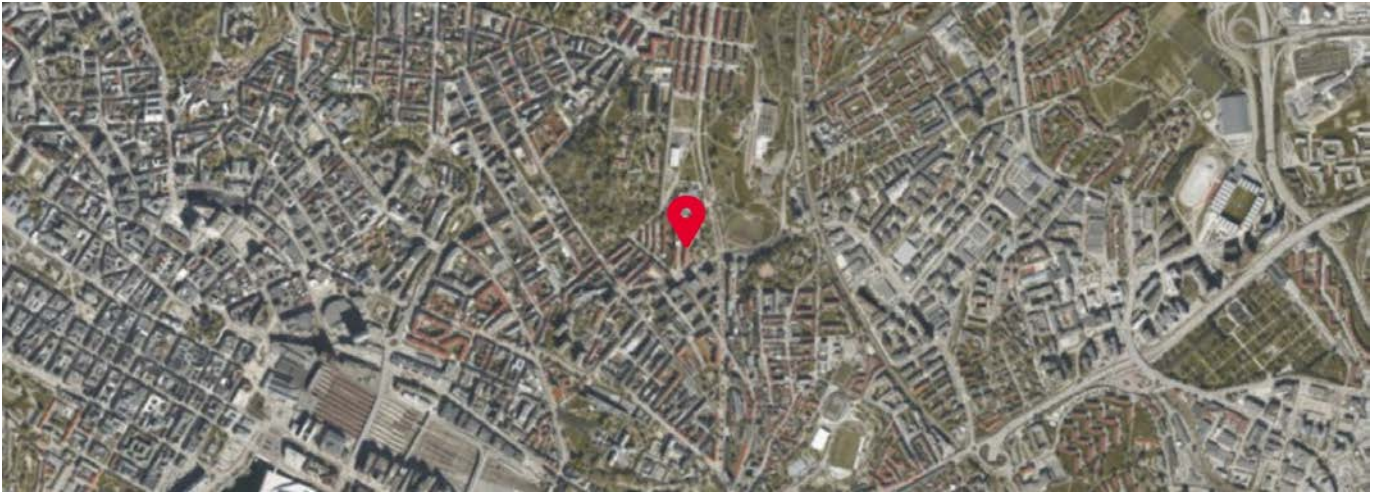


0% 60%



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Ringgata 1D
0577 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa StrømTelefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre