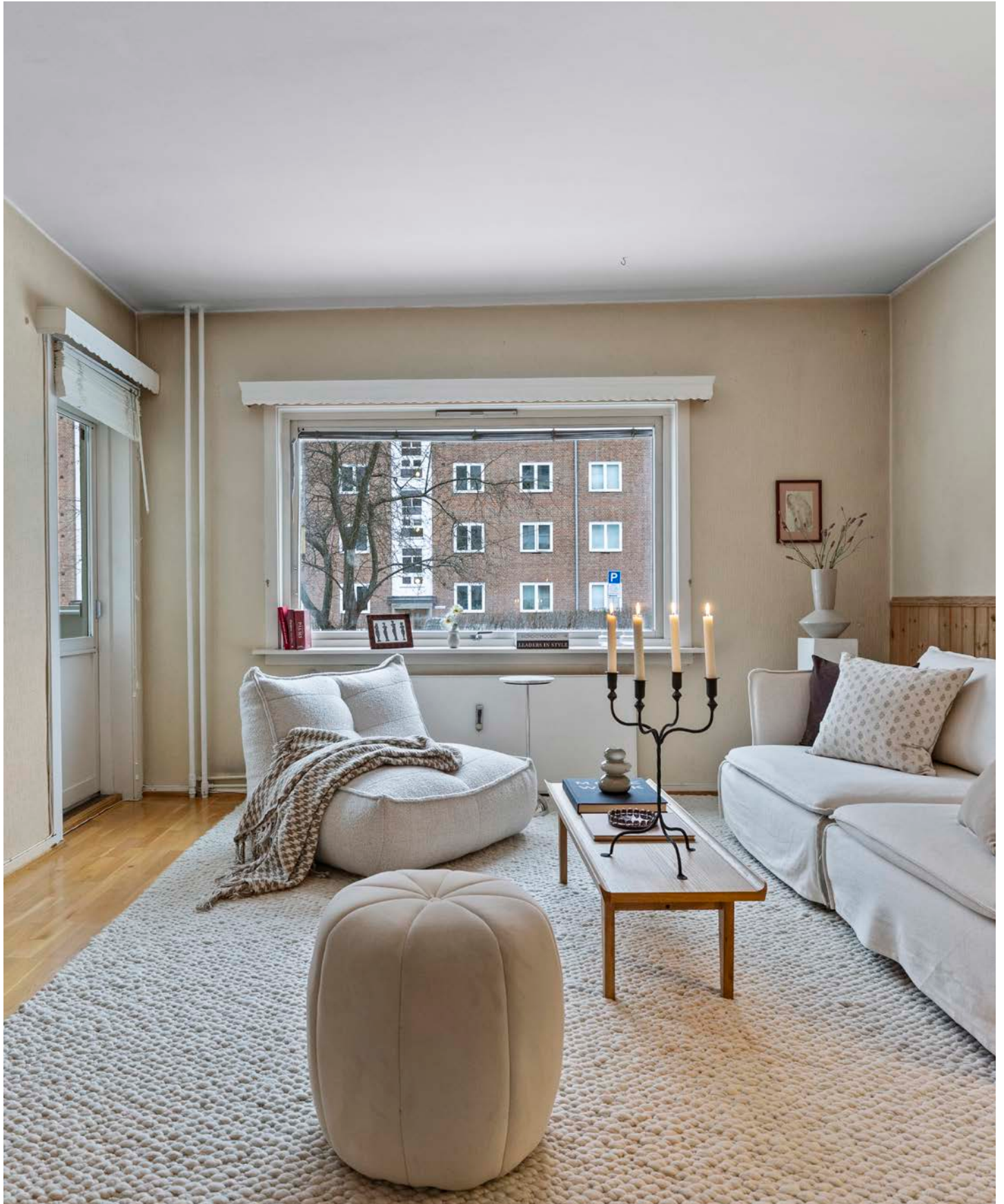


Ringgata 5C

TØYEN V/BOTANISK HAGE

notar



Prisantydning Kr. 6 090 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 71/87 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Ringgata 5C

Lys 3-R m/solrik vestvendt balkong. Baderom fra 2023. IN-ordning. Separat kjøp. Oppvarming/ Tv-internett, varmtv. ink. fk

Adresse	Ringgata 5C 0577 OSLO
Prisantydning	Kr 6 090 000,-
Fellesgjeld	Kr 424 232,-
Omkostninger	Kr 26 550,-
Totalpris	Kr 6 540 782,-
Fellesutgifter	Kr 7 190,-
BRA-i/BRA Total	71/87 m²
Eierform	Aksje
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1952
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til Ringgata 5C, presentert av Kari Skottun i Notar. Romslig 3-roms i høy første etasje med nyere bad fra 2023 (i regi av aksjelaget), delvis oppgradert kjøkken, store gode rom og herlig balkong. Noe oppussing må påregnes – her har du muligheten til å skape ditt drømmehjem!

Ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnader bli ca. kr 4 728,-.

Boligen ligger supersentralt med Botanisk hage, Tøyenbadet, Tøyenparken og Tøyen Torg som "nærmeste nabo".

God planløsning med store gode rom

Vestvendt balkong

Nyere baderom tatt i regi aksjelaget i 2023

Delvis oppgradert kjøkken

Separat kjøkken

Felleskostn. inkl. oppvarming, varmtvann, TV/internett

God lagringsplass i to boder på ca. 9 kvm og loftsbod på ca. 11 kvm

Grønne og frodige fellesarealer

Gode kollektivtilbud

Ingen forkjøpsrett

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	47
Vedlegg	49
Budgivning	106

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Tøyen Torg og Botanisk hage. De store, grønne parkarealene i området inviterer til gå- og løpeturer, solrike dager på gresset og lek for både store og små.

Dagligvaretilbudet er godt, med KIWI, Rema 1000 og Joker innen cirka 500 meters radius. I tillegg finnes flere søndagsåpne butikker og sjarmerende grønnsaksforretninger i nærområdet.

På Tøyen Torg finner du blant annet t-banestasjon med alle linjer, dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, frisør og post. Her ligger også hyggelige kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret, kjent for pizza, øl og quizkvelder. Ca. 20 minutters gange til Sentrum.

Grünerløkka ligger i behagelig gangavstand og byr på et urbant og pulserende byliv med et bredt utvalg av restauranter, barer og nisjebutikker. Her finner du blant annet Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Södöst.

For den treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten, som Tøyen Fitness, CrossFit Gamlebyen og SATS på Kampen/Bjørsvika. Nye Tøyenbadet, ferdigstilt i 2025, ligger også i kort avstand. Anlegget er byens største badeanlegg og tilbyr blant annet syv bassenger (inne og ute), stupetårn, vannsklier, badstuer, flerbrukshall og kafé – et nytt hovedbad for både idrett og publikum.

Innen gangavstand finner du også Bjørsvika og Sørenga – et populært område spesielt på sommerstid, med strandliv, Sørenga Sjøbad og et bredt utvalg av nye uterestauranter.

Fra leiligheten har du kort vei til Tøyen, Grünerløkka, Grønland og Sørenga. Her bor du i en urbant og sentralt, men samtidig grønt og tilbaketrukket – med umiddelbar nærhet til byens servicetilbud, spisesteder og severdigheter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.







t

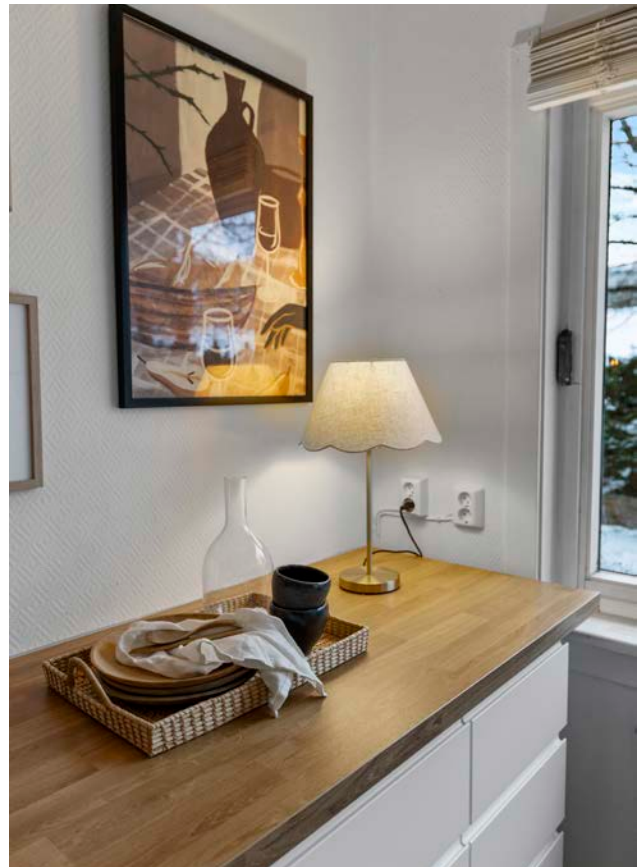










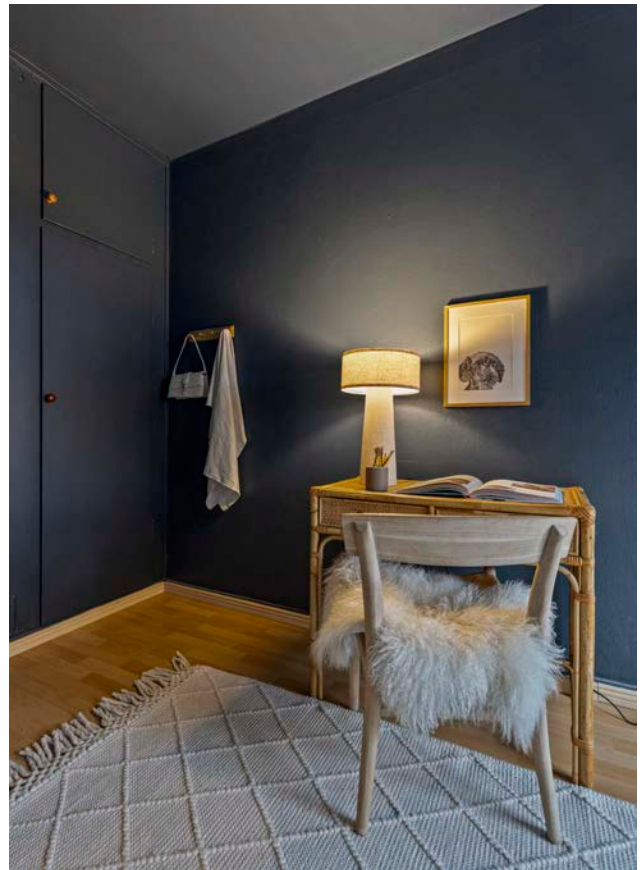


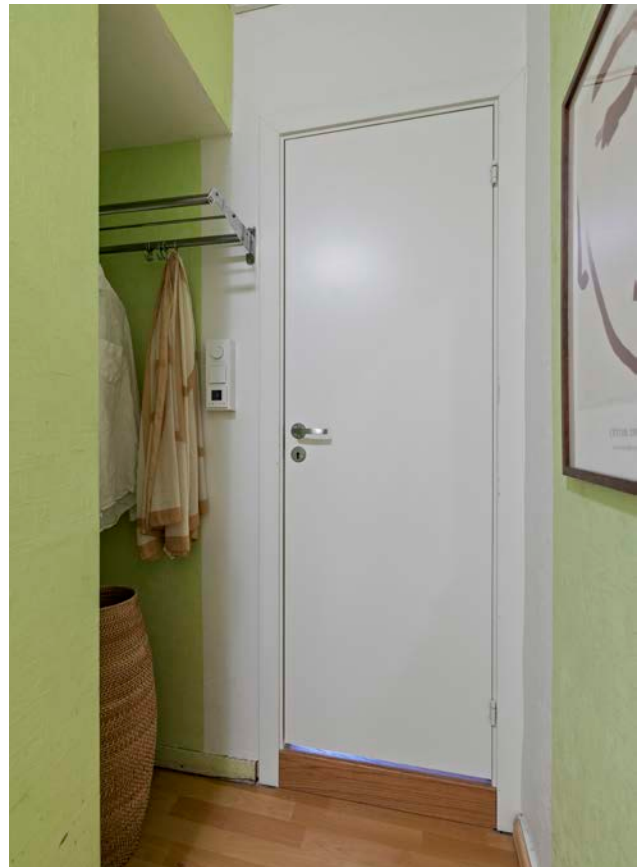


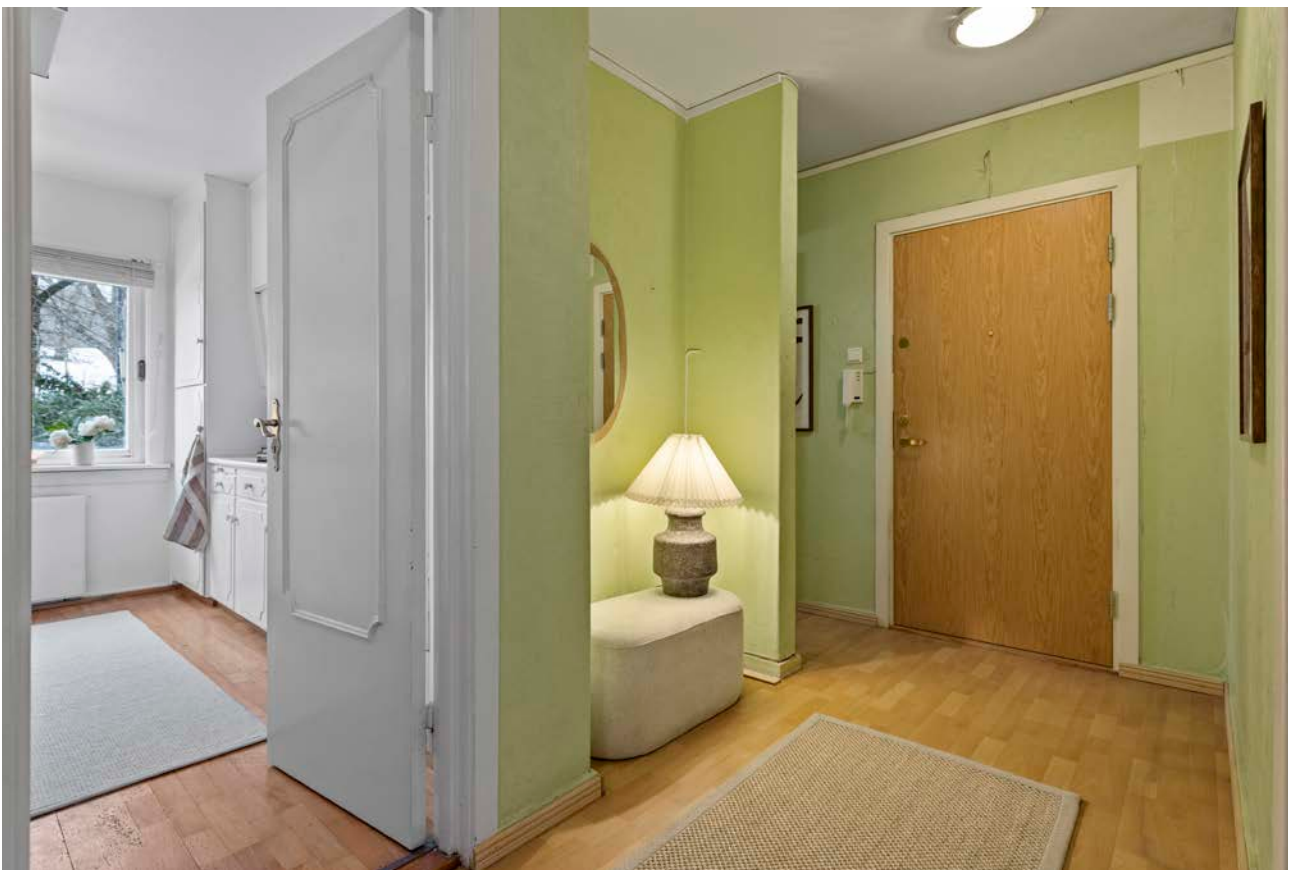


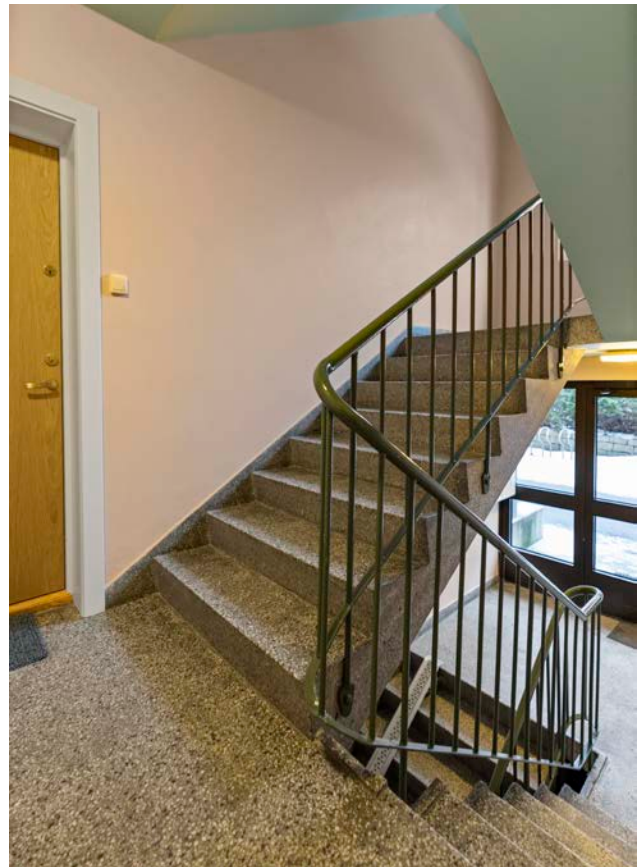


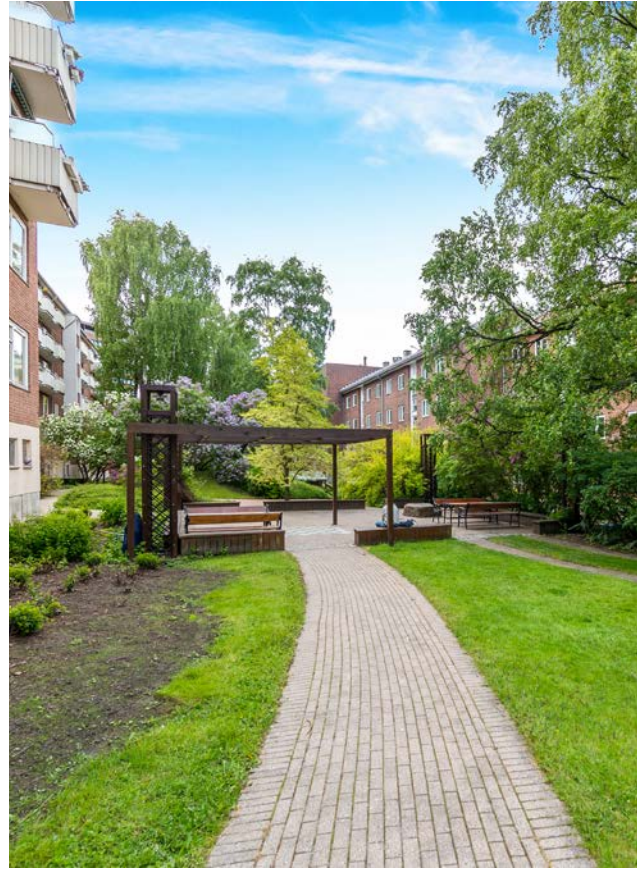
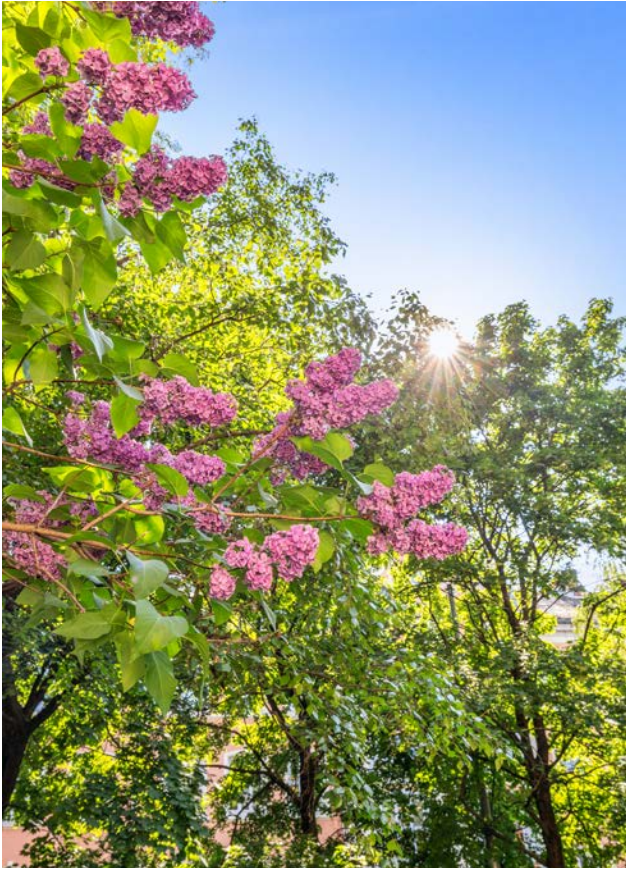






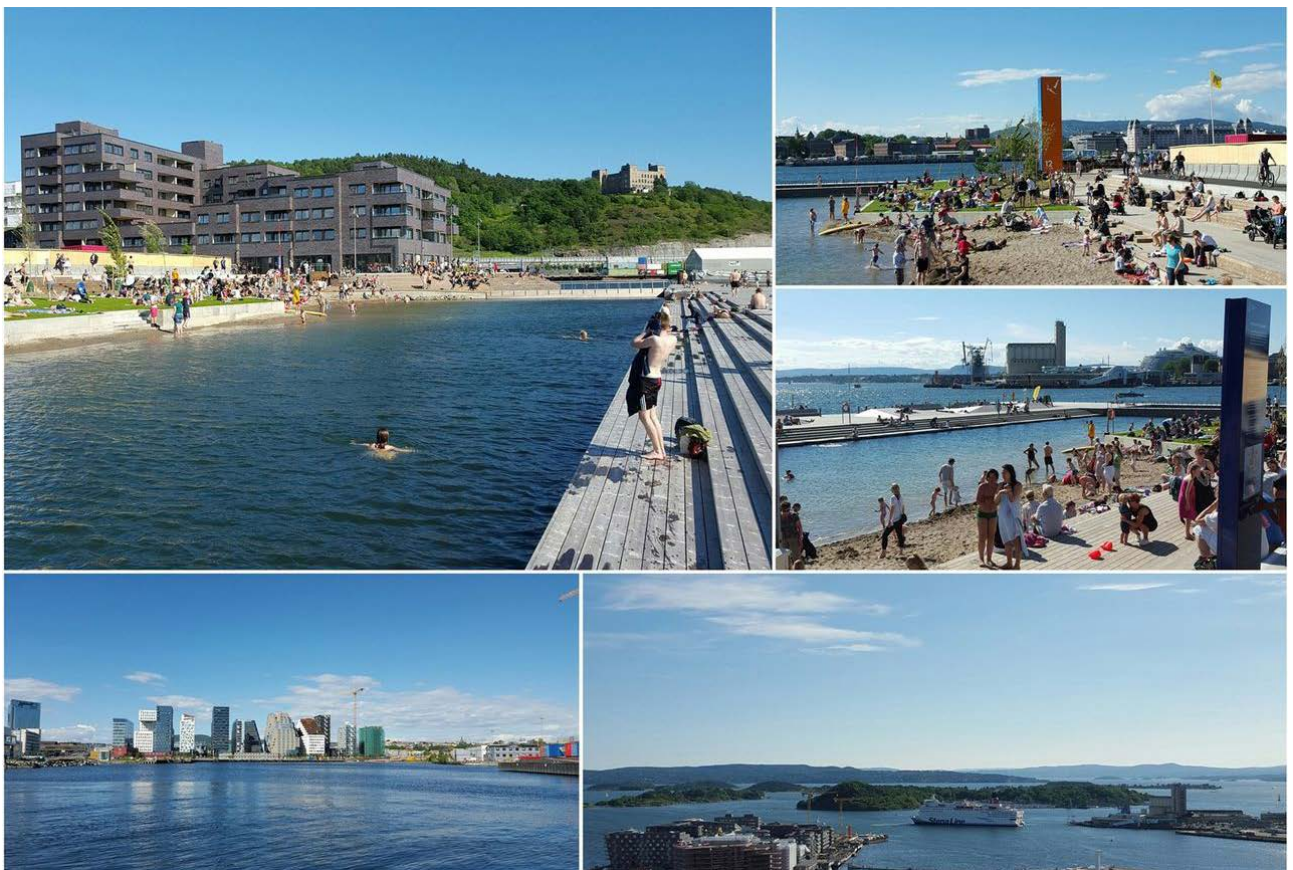
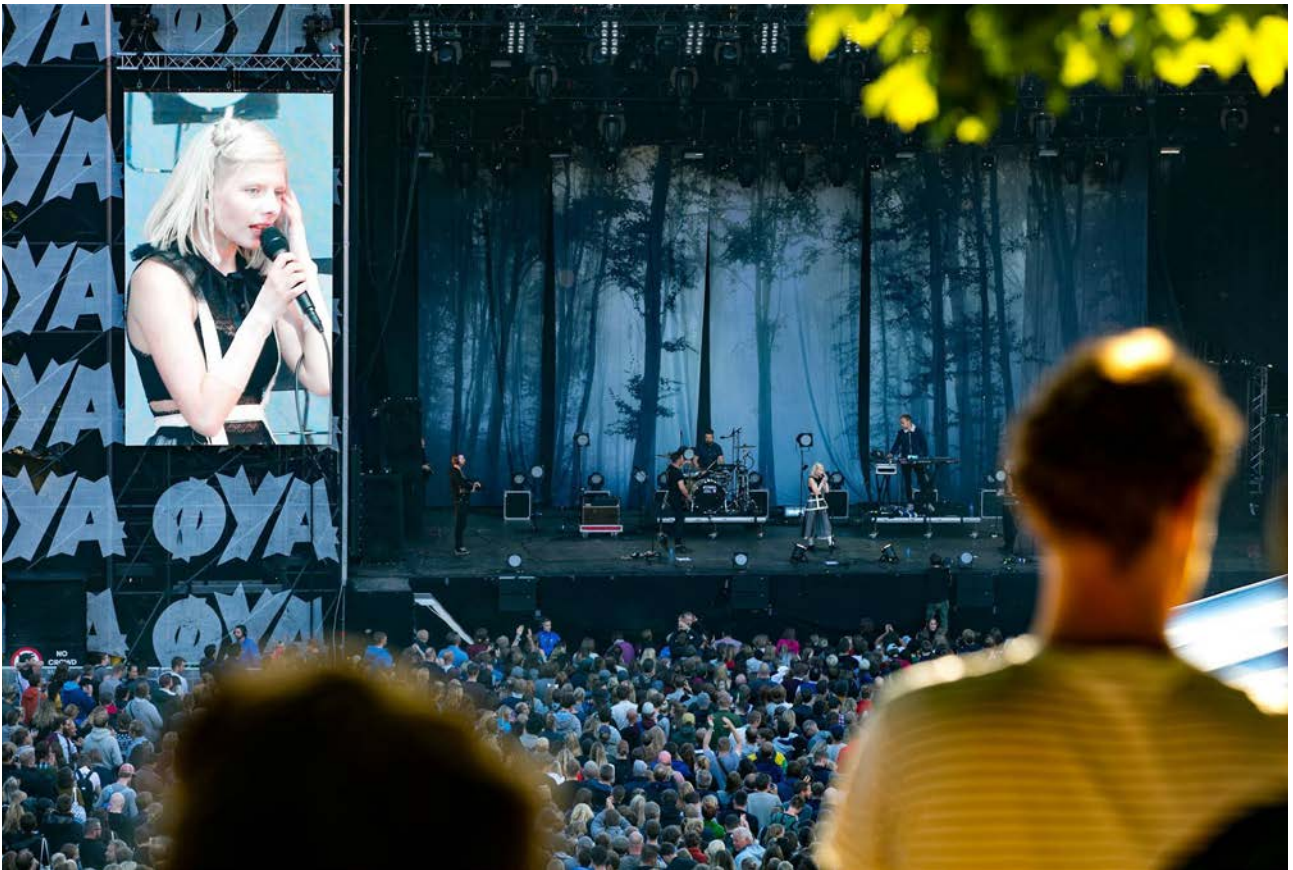












Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ringgata 5C, 0577 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0007/26

SELGER

Unni Ip-Røed

Janne Har Hung Ip

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 109, , ideell andel 1/1.

i AS Heibergløkka Boliglag med orgnr.: 821476992 i Oslo kommune.

EIEFORM

Aksje

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Fullmektig informerer at det har vært ca. kr. 250-350 pr. mnd. i strømkostnader. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 1.781 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, busker og diverse planter.

Aksjelaget har også deres egen hage mot nordvest. De har også i tillegg et eget hagelag hvor beboere kan melde seg på ved interesse for å drive en egen hageparsell i aksjelagets felles hage.

SOLFORHOLD

Vestvendt balkong. Utifra balkongens plassering er det normalt ettermiddag og kveldssol. Selger er fullmektig og ikke kjent med de nøyaktige solforholdene.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 130 000,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

01.07.1953

FESTEKONTRAKT DATERT

19.06.1954.

FESTETID

Årlig festeavgift: Budsjettert i årsregnskapet i 2025 til Kr. 130.000,-

Regulering av festeavgiften: Hvert tiende år

Festeavtalen utløper: 2043

Særlige forhold i avtalen (innløsning, forlengelse): Kommunen skal innen et år før festetidens utløp underrette om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fetser fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften basert på grunnlag av tomtens daværende verdi og den som rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hjemmelshaver til grunn er: Oslo kommune. Selskapet fester tomt av Universitet i Oslo gnr. 108 og 104 og av Oslo kommune gjelder bnr. 109.

Hjemmelshaver til festet er: Heibergløkka Boliglag AS

Forkjøpsrett ved salg til Oslo kommune.

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.02.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1952

BYGGEMÅTE

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG:

Tak: Skråtak i trekonstruksjoner. Takstein. Tekkingen ble byttet i 2018 av Nortekk i følge årsmøteinncallinen.

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte pussede overflater.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1985 og 1989.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Heve/senke balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har kunstig gress og underliggende betongplate. Balkongen er på ca. 4 m².

Etasjeskiller: I betong.

Innerdører: Eldre profilerte innerdører med terskler.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1985 og 1989. Vurdering av avvik: Eldre vinduer med kort gjenværende levetid. Generell bruksslitasje både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Vinduer er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Utbedring i dette tilfellet betyr bytte av vinduer.

Eldre vinduer har økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelisten kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert komfort.

Dører: Heve/senke balkongdør fra 1985 med glassfelt. Avvik: Eldre dør med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt døren. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Ytterdører/balkongdører er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik." Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenheng skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 10 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Stue: 16 mm. over 2 meter og ca. 28 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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

Gjelder i stuen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører: Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Ventilasjon badetrom: Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i kanal. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

Overflater og innredning på kjøkkenet: Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og sensorkabel til lekkasjestopper i benkeskapet.

Ukjent alder på denne delen av kjøkkenet.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Denne delen av kjøkkenet nærmer seg tid for å bli byttet.

Kjøkken Avtrekk: Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen, inne i høyskap.

Avtrekksventil i kanal over veggskap. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik: Parkett på kjøkken: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Skadet gulv.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Parketten må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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.

Sikringsskap: i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet. Ledning på utelampen på balkongen er kuttet og henger løst.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier:

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

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

Ukjent. Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehab av bad i 2023. Innmaten i sikringsskapet er byttet, men ukjent årstall. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring. Fra fremvist samsvarserklæring fra 2025 fra Høvik Elektro AS: "Lagt opp ny kurs til kjøkken. Montert 15A jordfeilautomat i sikringsskapet. Kabel legges i kanal fra sikringsskap i oppgang og fram til sokkelen på kjøkkenet. Kabel festes til vegg under sokkel og på veggstikk monteres til venstre for vindu. Legger nye kabler og monterer ny stikk for kjøleskap, ventilator og innfelt stikk til venstre for kjøkkenvindu. Monterer og kobler komfyrvakt. Sensor plasseres på vegg."

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? Ukjent

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

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? 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. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Helse miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre. Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning.

Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkong: Rekkverk er målt til ca. 97 cm.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Det er betong/murvegg bak våtsonen på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Promiter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det er avdekket unormale verdier.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Leiligheten selges ved fullmektiger. Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Tilleggskommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

- Badet er gjort i regi av borettslaget i 2023. Ble samtidig byttet ny vannkran i kjøkkenet.
- Byttet sikringer, vet ikke hvilket år.
- Observerte rotter ved containere i aksjelaget. Styret har hatt befaring med skadedyrbekjempelses firma og de vil sette i gang tiltak.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer gjort av selger den siste tiden:

- Nyere kjøkkenbenk og malt
- Ett greps blandedbatteri og sensorkabel til lekkasjestopper nytt i 2023
- Ny komfyrvakt i 2025

Gjort i regi aksjelaget:

Nytt baderom i regi aksjelaget i 2023

Det er holdt ni styremøter i fjor. Ellers har borettslaget 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.

Dersom en ønsker elektronisk kommunikasjon ønsker styret at en laster ned Vibbo-appen. I vår periode benytter borettslaget Vibbo for å gi informasjon til hele borettslaget eller spesielle oppganger. Viktig informasjon henges likevel opp på tavlene i oppgangene.

- Nye postkasser: Alle har nå like postkasser. Arbeid utført av Stansefabrikken.
- Maling av oppgangene: Malerarbeidet ble utført av Alfa Malermester AS og ble ferdigstilt i april
- Nytt varmeanlegg i Ringgata 5: Dråpe Entreprenør ble engasjert og kunne tilby bedre service- og vedlikeholdsavtaler på varmepumpen også.
- Vaskekjellerne: Det har vært flere reparasjoner. Maskinene er gamle og det kan være nødvendig i fremtiden å anskaffe nytt utstyr.
- Vaktmestertjenester: VBR Norge AS har ansvaret for vaktmester- og gartnertjenester i boliglaget. 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.
- Fukt i kjeller 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 kapitlet om foreslåtte arbeidsoppgaver for kommende styre nederst.
- Heisen 1E: Det er utarbeidet tidligere rapport er hvorav det anbefales utskifting av heisen.
- Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt: Styret sikrer at det er riktig navn på de nye postkassene.
- Velferdskomiteen: Arrangerer feks grillfest i hagen, sykkelmekk, blomsterstell, byttemarked med mer, i tillegg til det vi allerede har av bryggelag og pallekårer.
- Rørprosjektet ble ferdig 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.
- I fjor ble det vedtatt in-ordning, individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånet på rør og baderomsprosjektet.
- Gjerde og port ved trapp: Styret vurderer 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.

2018 Taket byttet

2002 ble vegg etterisolert i aksjelaget

Nytt styre kan jobbe med følgende saker:

- Heis i 1E. Styret har satt i gang med å innhente tilbud.
- Kjeller i 1B-C og fukt i kjeller. Det må lages lufteventiler. Det vurderes avfukter. Det må søkes kommunen dersom det skal etableres lufteventiler. Godkjent firma må benyttes.
- Vurdere skifte av internett og tv-leverandør

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn)).

Pågående byggesaker:

Økernveien – Opparbeidelse av sykkelvei langs Finnmarkgata, Kjølberggata og Økernveien. Saksnr.: 202316500. Siste dok. 05.06.2024.

Økernveien 9 – Utsifting av tre heiser. Saksnr.: 202551725. Siste dok. 06.03.2025.

Hagegata 19 – Etablering av møteplass og oppføring av skilt. Saksnr.: 201816897. Siste dok. 17.06.2024.

Hagegata 5 – Installasjon av brannalarmanlegg. Saksnr.: 202551295. Siste dok. 21.02.2025.

Kolstadgata 20 – Oppføring av leilighetsbygg – Tidligere Hagegata 27. Saksnr.: 202011293. Siste dok. 12.02.2025. Tiltaket omfatter oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata, iht. gjeldende reguleringsplan, S-5061, vedtatt 11.12.2019. De omsøkte endringene omfatter etablering av mesanin i deler av 1. etasje. Under mesaninen vil det etableres sykkelplasser, boder, teknisk rom og lager. I tillegg etableres det en ny trafo i bygget. Endret tillatelse gitt.

Hagegata 30 – Ombygging av boligblokk. Søknaden omfatter reparasjon og vesentlig endring av boligdel, utvidelse av eksisterende påbygg, fasadeendring, og bruksendring av bolig til fellesareal for boligformål, for eksisterende boligblokk i Hagegata 30 i bydel Gamle Oslo. Tiltaket består av 48 leiligheter, inkludert én sammenslåing, og én boenhet som søkes bruksendret til fellesareal. Se saksnr.: 202304061 Status: Endret tillatelse gitt.

Hagegata 23 – Innvendig ombygging. Søknaden gjelder innvendig ombygging i eksisterende kontorlokaler i 3. etasje i Hagegata 23. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer. Se saksnr.: 202300487. Status: Tillatelse gitt.

Hagegata 25 – Kolstadgata 24 – Tilbygg og ombygging av kontorbygg. Eiendommene ligger på Tøyen i Oslo mellom Kolstadgata og Hagegata/Tøyen torg. Søknaden gjelder ombygging av eksisterende kontorbygg i felt B, samt oppføring av nytt tilbygg til dette, som delvis vil ligge innenfor felt C. Se saksnr.: 201708496. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Hagegata 27 – Påbygg med takhage og fasadeendring. Søknaden omfatter etablering av en takhage på Hagegata 27 på Tøyen Torg. Tiltaket innebærer også fasadeendringer i form av en rømningsstige. Se saksnr.: 202310457. Status: Rammetillatelse gitt.

Monrads gate 9 – Plassering av midlertidige basketbaner – Tøyen Arena – Bilfritt Byliv. Endringssøknaden gjelder en endring av midlertidig tillatelse for oppføring av basketballbaner i Monrads gate 9, i bydel Grünerløkka. Endringen omfatter opparbeidning av området øst for basketballbanene til et jevnt underlag i grus. Se saksnr.: 202308048. Status: Endret tillatelse gitt.

Monrads gate 9 – Forlengelse av midlertidig flerbrukshall. Se saksnr.: 202550051. Status: Mottatt søknad.

Tøyen Arena – Plassering av midlertidige basketbaner – Bilfritt Byliv. Søknaden gjelder etablering av midlertidige basketbaner ved gamle Munchmuseet og Botanisk hage i bydel Grünerløkka. Tiltaket er en del av bilfritt byliv-prosjektet. Se saksnr.: 202303162. Status: Tillatelse gitt
Økernveien – Opparbeidelse av sykkelvei langs Finnmarkgata, Kjølberggata og Økernveien. Søknaden omfatter opparbeidelse av sykkelvei langs Finnmarkgata, Kjølberggata og Økernveien, i bydel Gamle Oslo. Sykkelfelt legges bak kollektivholdeplass og gateparkering. Se saksnr.: 202316500. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Økernveien 7 – Teknisk rom for signalteknisk utstyr for T-banen – Tøyen. Søknaden gjelder etablering av teknisk rom for signalteknisk utstyr for T-banen i Økernveien 7, i bydel Gamle Oslo. Se saksnr.: 202456383. Status: Tillatelse gitt

Økernveien 7 – Bruksendring og etablering av teknisk rom for nytt signalutstyr til T-banen. Søknaden gjelder tilrettelegging av teknisk rom ved Sporveiens hovedkontor på Tøyen, i Økernveien 7, i bydel Gamle Oslo. Se saksnr.: 202457156. Status: Tillatelse gitt.

Økernveien 7 – Teknisk rom 2 for signalteknisk utstyr for T-banen – Tøyen. Søknaden gjelder etablering av teknisk rom for signalteknisk utstyr for T-banen i Økernveien 7, i bydel Gamle Oslo. Se saksnr.: 202456386. Status: Tillatelse gitt.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler

OPPVARMING

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon om kjente feil eller mangler. Det er varme i alle radiatorer på befaringen. I femmerblokkene er det felles oppvarming og varmtvann.

Selve radiatorene er ikke en del av fellesanlegget, og vedlikehold av radiatorer dekkes av den enkelte beboer.

Når anlegget startes opp om høsten, bør hver beboer lufte alle radiatorer i egen leilighet. Luftingen bør gjentas regelmessig gjennom fyringssesongen. Dersom dere hører lyder fra radiatorer eller varmerør, er det på tide å lufte igjen. Luftlommer i anlegget gir redusert varmeeffekt og fører til at radiatorene ikke gir tilstrekkelig temperatur.

Radiatornøkkel kan kjøpes på Clas Ohlson eller i tilsvarende butikker.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boliglaget har felles avtale med Telia for levering av TV og internett, gjeldende fra 01.01.23. Inkludert i felleskostnader har alle 100/100 mbps fiberinternett og en grunnpakke av TV-kanaler og digitalt innhold med 50 poeng som kan benyttes slik den enkelte ønsker i flg. aksjelagets nettsider.

Abonnementet administreres via Telias nettsider: <https://www.telia.no/tv/>, hvor du kan logge deg inn som kunde.

Telias nettbaserte TV- og strømmetjenester heter Telia Play. Vi opplever den som en veldig god tjeneste: <https://www.teliaplay.no/>

Ved feil eller behov for hjelp: <https://www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/> eventuelt på telefon 924 05 050 innenfor åpningstidene.

Alle boenheter skal være utstyrt med hjemmesentral (en koblingsboks) og TV-boks fra Telia. Disse skal ikke fjernes

ved salg eller eventuell utleie, men overføres til ny eier/beboer. I følge nettsiden til boliglaget.

PARKERINGSFORHOLD

Boliglaget har totalt ni parkeringsplasser; fire ved gavlveggen mot Tøyen T-banestasjon og fem ved det gamle Munch-museet. 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.

Parkeringsplassene blir kontrollert av Unipark AS, som kan ilegge forelegg for feilparkerte biler. Dersom noen har spesielt behov for internparkering i en periode, for eksempel ved lånt eller leid bil, må styret kontaktes så tidlig som mulig for å registrere unntak hos Unipark AS.

Boliglaget sine parkeringsplasser har ikke mulighet for lading av elbil. Det er imidlertid lagt opp ladepunkter i Ringgata. Det er også flere andre lademuligheter for elbileiere i nærområdet, for eksempel i Kolstadgata, Sexes gate, Sons gate og på Fortum sin hurtiglader ved Tøyen Flerbrukshall.

Parkeringsbevis hører med leiligheten og oppfordres til å gi videre til ny eier ved salg av leilighet. Skulle det være behov for nytt parkeringsbevis, kontakt styret på styret@heiberglokka.no.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager:

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 3 min ca. 0.2 km

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 4 min ca. 0.3 km

Min Árbi 4 min

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 3 min ca. klasser 0.2 km

Vahl skole (1-7 kl.) 7 min ca. 0.6 km

Kampen skole (1-7 kl.) 11 min ca. 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 11 min ca. 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 16 min ca. 1.3 km

Hersleb videregående skole 10 min

Elvebakken videregående skole 20 min

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Her bor du svært sentralt, med kort vei til offentlig transport som både t-bane og buss.

Bussholdeplass finner du ved Tøyenparken, kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Her går blant annet linje FB5B, og avstanden er omtrent 0,1 km.

Ønsker du å ta t-bane, ligger Tøyen T-banestasjon kun ca. 2 minutter unna leiligheten. Her går alle T-banens linjer.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger akrvkort på eiendommen/vaaningshus hvorav det står at det blitt ferdigattest 14.10.1953. Megler har ikke mottatt selve dokumentet kun dette som dokumentasjon på at det foreligger ferdigattest. Ytterligere ferdigattester på eiendommen er senere gitt: rehabilitering av badrom datert 28.02.2018 og 30.08.2024.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i høy første etasje med en trapp opp fra inngangspartiet og inneholder: Bad, stue, kjøkken, 2 soverom og gang. I tillegg disponerer leiligheten godt med lagringsplass i 2 boder: en kjellerbod på ca. 9 kvm og loftsbod med gulvareal på ca. 11 kvm. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 7 kvm. Bodene er merket med 106.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2026, utført av Erik Øyum .

STANDARD

Velkommen til en svært trivelig 3-roms leilighet beliggende på populære og attraktive Tøyen. Leiligheten har en god og praktisk planløsning med store gode rom og store vindusflater som gir gode innvendige lysforhold. Leiligheten har behov for noe omsorg og kjærlighet som vil medføre kostnader, men har et nytt badrom tatt i regi aksjelaget og deler av kjøkkenet er også pusset opp. Her har du mulighet for å sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem!

Gang: Velkommen inn! Romslig gang med nisje til å henge fra seg klærne. Automatsikringer med skap i felles trappeoppgang. Dørcalling på vegg.

Stuen: Romslig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys som gir rommet en god atmosfære. Her har du god plass til å innrede i flere soner med sofagruppe og salongbord med tilhørende stoler. Himlingshøyde 254 cm.
-Internett og kabel-tv inkl. i felleskostnadene.

Baderom: Pent flislagt badrom tatt i regi aksjelaget i 2023. Innredning med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2 Soverom: Begge soverom er romslige med god plass til å innrede med dobbeltseng. Soverom 2 egner seg også godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor eller en kombinasjon. Alt etter ønske og behov.

Kjøkken: Separat kjøkken hvor en del av kjøkkeninnredningen er av eldre dato (ukjent dato) med profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum. Andre del har nyere kjøkkeninnredning fra 2025 med profilerte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate. Kjøkkenbenk og blandebatteri fra 2023. Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet, men det er nisjer til kjøleskap og komfyr. Det er installert komfyrvakt og sensorkabel til lekkasjestopper i benkeskapet.

Balkong: Utgang fra stuen til herlig vestvendt balkong på ca. 4 kvm. Sommertid er dette en herlig forlengelse av stuen. Her kan du nyte solen midtsommers. Plass til balkongmøbler. Aksjelaget har i ht. vedtekter vedtatt at det ikke er lov med grilling på balkong.

Viktig:

- Selger har kun en postkasse nøkkel. Kjøper må selv påkoste flere postkassenøkler dersom det er behov for flere.
- Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Overflater:

Gulv: 3- stavs parkett i stuen og kjøkkenet, laminat i gangen og på ett soverom. Belegg på siste soverommet.
Veggflater: Malte flater, malt strie. Brystning i stuen i kombinasjon med malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt glatt himling.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Friskluftsentiler på kjøkkenet (inne i skap) og på soverommene. Spalteventil i vinduet i stuen. Avtrekksventiler på badet og på kjøkkenet. Kullfiltervifte på kjøkkenet.

Sikringer: Automatsikringer i oppgangen, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A. Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

Tekniske installasjoner: Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Sensorkabel i benkeskapet til lekkasjestopper.

Bad: Rørskap med samlestopper og stoppekraner. Det er magnetventiler på både varmt- og kaldtvannsrør. Kursene er merket. Det er dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra røranlegget. Anlegget er byttet i 2023 i forbindelse med baderomsrehabilitering.
Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

HVITEVARER

Det medfølger ikke hvitevarer.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 71 m² Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang

6. etasje

BRA-e: 7 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er ca. 254 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 9 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 7 m². Bodene er merket med 106.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica

BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Nytt badrom i 2023

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 090 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 190,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer, nedbetaling av gjeld, trappevask, oppvarming, TV-internett, varmtvann, boliglagets felles driftskostnader, kommunale avgifter, byggforsikring etc.

Lånenummer: T1455363 til Husbanken har ikke In-ordning. Dette lånet er derfor ikke skilt ut på faktura. Dette nedbetales via felleskostnadene. Lånet er snart innfridd og er i sin helhet nedbetalt i mai 2026 i følge forretningsfører.

Det er In-ordning på lånet til Obos. Ved nedbetaling av dette lånet vil felleskostnadene bli kr. 4.877,- forutsatt

uendret rente og administrasjonskostnader.

I følge forretningsfører er det meldt om økning av felleskostnadene fra 01.03.2026. Oppgitte felleskostnader er med denne endringen. Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall. Herav:

Lån nr: 9820861580; Kapitalkostnader IN lån kr. 1 900,25 fra 01.03.2026

Lån nr: 9820861580; Kapitalkostnader IN lån kr. 1 562,11 fra 01.03.2026

Trappevask kr. 113,00 fra 01.03.2026

Oppvarming kr. 1 124,88 fra 01.03.2026

Tv-internett kr. 465,- fra 01.03.2026

Felleskostnader kr. 3 024,30 fra 01.03.2026

Styret har vedtatt å justere opp felleskostnadene med 5% fra 01.05.2025. Felleskostnadene vil øke til kr. 3.175,51 i følge mail fra forretningsfører datert 12.02.2026. Totalt vil felleskostnadene bli på kr. 7341,- forutsatt uendret lånekostnad og administrasjonsgebyr. Justeringen skjer på bakgrunn av at øvrige driftskostnader har økt. Tv/internett blir ikke justert nå, men styret gjorde beboerne oppmerksomme på at Telia har skrudd opp prisene. Styret vil vurdere ulike muligheter.

Styret sier også i en mail mottatt fra dem 16.02.2026 at borettslaget har en sunn økonomi.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 643 444,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 573 777,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 090 000,- (Prisantydning)

kr. 424 232,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 514 232,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 10 500,- (Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører)

kr. 4 150,- (Pantenotering til forretningsfører)

kr. 26 550,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 540 782,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/229/109:

21.06.1954 - Dokumentnr: 409230 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

21.06.1954 - Dokumentnr: 409230 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

21.06.1954 - Dokumentnr: 409230 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

13.11.1953 - Dokumentnr: 416643 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:229 Bnr:86

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

FORSIKRINGSSKAP

Tryg

POLISENUMMER

6588886

OM AKSJESELSKAPET

AS Heibergløkka Boliglag består av 113 leiligheter knyttet til aksjer med følgende adresse: Ringgata 1 A-E og Ringgata 5 A-E.

Det er fem etasjer i alle oppganger med unntak av 1E, hvor det er seks etasjer og heis. 1E og 5E har tre leiligheter per etasje, mens de øvrige åtte oppganger har to leiligheter per oppgang.

Hjemmeside: heiberglokka.no. Her er det praktisk informasjon og dokumenter som årsmøteprotokoller, vedtekter og vedlikehold av boenhetene. Nettsiden vil oppdateres fortløpende.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Aksjeselskapets revisor er PWC.

Aksjelagets nettside: heiberglokka.no

Gartnertjenester utføres av VBR Norge AS.

Det er fellesvaskerier i 1C og 5C. Alle nøkler til inngangsdørene gir tilgang til vaskeriet i blokken du selv bor i. I hvert vaskeri er det to sett med to vaskemaskiner, to tørketromler og et større tørkerom.

For elektrikerarbeid har vi rammeavtale med Elektro-fagmannen for elektrikerarbeid. Disse kjenner blokken godt, men beboerne står naturligvis fritt til å velge egne fagfolk.

Ringeklokke og postkasse må umiddelbart merkes etter overtagelse. Bestilling av skilter skjer ved mail til styret@heiberglokka.no.

Det er felles sykkelboder i alle oppganger.

Det oppnevnes en ettårig velferdskomité. Komiteen får en budsjetttramme på 5.000,- til sosiale begivenheter i boliglaget. Eksempler: Grillfest i hagen, sykkelmekk, blomsterstell, byttemarked med mer, i tillegg til det vi allerede har av bryggelag og pallegarmer.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 424 232,- pr. 11.02.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Bank: Husbanken

Lånenummer: 11455363

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,14%

Restsaldo: kr. 2 198,80

Kapitalkostnader: kr. 2 221,83

Innfrielsesdato: 01.05.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i år: 4

IN-avtale: Nei

Dette lånet er snart nedbetalt.

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208615807

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 5,40%

Restsaldo: kr. 422 033,10
Kapitalkostnader: kr. 2 378,43
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer pr. år: 12
IN-avtale: Ja

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

Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er IN avtale på lånet som er i OBOS banken. 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 fratrekk 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.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nyere lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

ANDEL FORMUE

Kr. 24 160,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Driftsinntekter 7.635.376,-

Driftskostnader 25.266.570,-

Driftsresultat -17.641.192,-

Planlagt vedlikehold iht. årsrapport:

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.

Avtroppende styre anbefaler at nytt styre jobber med følgende saker:

-Heiser er fra 1953 og slitt. Styret har satt i gang å innhente tilbud.

-Fukten i kjelleren må gjøres noe med. Lufteventiler bør lages og vurdere avfukter. Styret må søke om å lage lufteventiler.

-Vurdere skifte av internett og tv- leverandør.

Styret sier også i en mail mottatt fra dem 16.02.2026 at aksjelaget har en sunn økonomi.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Dette askjelaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av

felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Aksjelaget praktiserer styregodkjennelse av ny aksjeeier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av aksjelaget som ny aksjeeier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny aksjeeier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra vedtekter særlig verdt å bemerke seg:

Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg: 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 naboelighetene og underliggende leiligheter. Lufting av leiligheter (kjøkken) skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot oppgang.

Ytre innretninger som skilter, innkledning av balkonger, markiser, antenner, flaggstenger o.l. samt maling av disse må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.

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. Blir ruter knust i leiligheten, påligger det leieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

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

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Beboerne er forpliktet til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler og følge disse.

Retningslinjer ved oppussing – generelt:

All oppussing må skje slik at det er i tråd med gjeldende vedtekter og husordensregler. Ta hensyn til naboer og heng opp lapp med kontaktinformasjon og informasjon om hvor lenge arbeidene skal pågå, og vær gjerne spesifikk på når spesielt støyende arbeider skal utføres. Dersom det er sannsynlig at byggearbeidene vil høres i tilstøtende oppgang, kan det være fornuftig å henge en lapp der også.

Ved oppussing anbefaler vi at radiatorer ikke løftes av veggene, da det kan medføre skader på eget røranlegg og mulig driftsstans på hele varmeanlegget.

Utskiftning av ytterdør: Oppgradering av leilighetsdører mot felles trappeløp skjer normalt ikke i felles regi.

Utskiftning av vinduer og balkongdører: Vinduer og balkongdører byttes ikke i felles regi i dette boliglaget. Aksjelaget har under utarbeidelse en tekst som skal kunne benyttes ved henvendelse til entreprenører for prisforespørsler og bestilling av vinduer. Denne teksten/notatet skal etter planen foreligge primo 2022.

Merk at vinduer og balkongdører skal ha samme form, funksjon og farge som eksisterende løsninger. Dersom din leilighet mot formodning har andre løsninger enn det som gjelder generelt for blokka, skal dette endres til generell løsning ved utskiftning av vinduer og balkongdører.

Det gjennomføres dugnad i aksjelaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Aksjelaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av aksjelagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0,75% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Takstmanns plantegning
Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport fra takstmann
Energiattest
Meglerbrev fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte
Protokollutskrift årsmøte
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte
Festekontrakt
Arkivkort datert 14.10.1953
Originale tegninger
Ferdigattest datert 28.02.2018 og 30.08.2024
Nabolagsprofil
Informasjon Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon Trygg bolighandel med nye regler fra januar 2022
Oversikt Løsøre og tilbehør til eiendommen
Boligkjøperforsikring info fra Søderberg & Partners
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

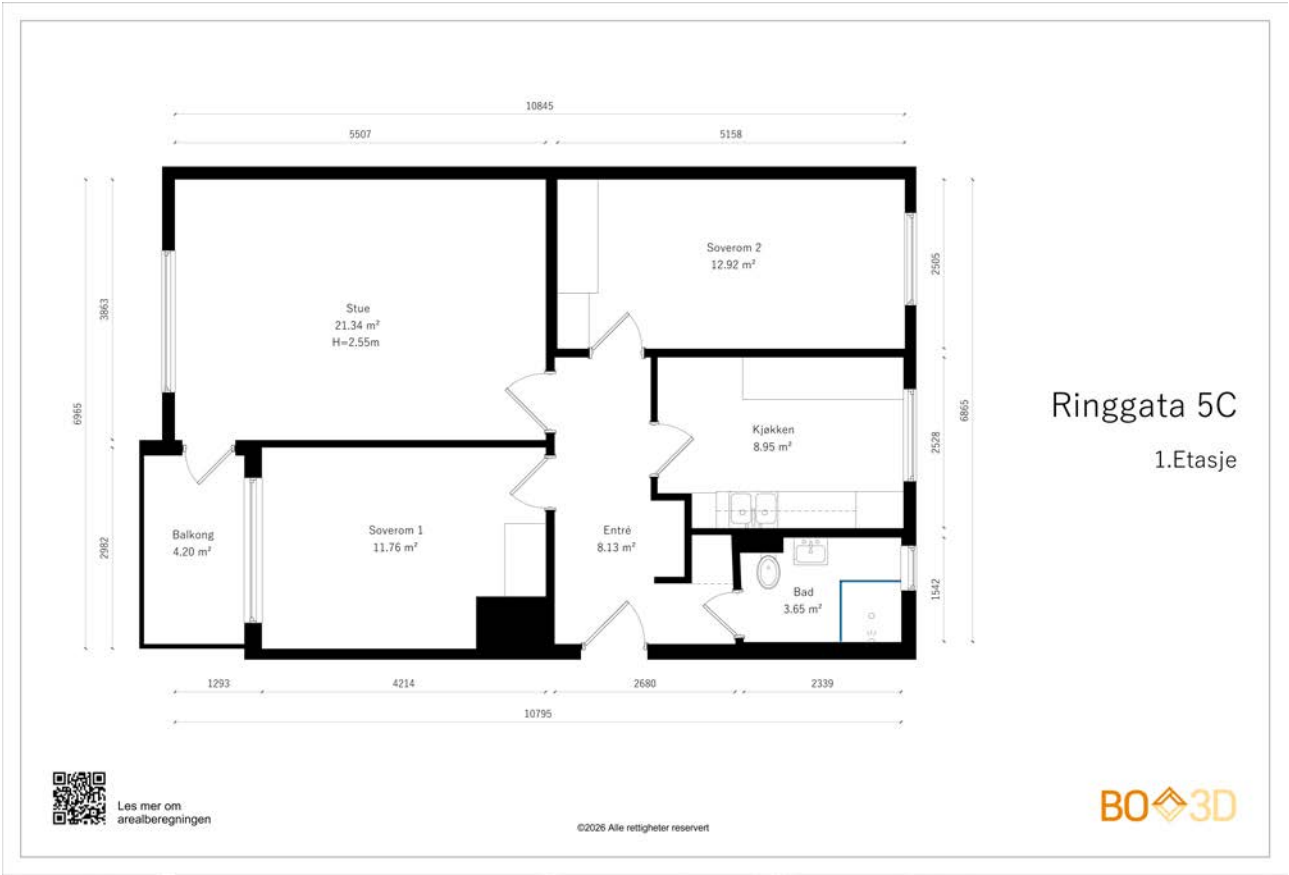
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Ringgata 5C
1.Etasje

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RINGGATA 5C

Takstmanns plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest

Meglerbrev fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøte

Protokollutskrift årsmøte

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Festekontrakt

Arkivkort datert 14.10.1953

Originale tegninger

Ferdigattest datert 28.02.2018 og 30.08.2024

Nabolagsprofil

Informasjon Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon Trygg bolighandel med nye regler fra januar 2022

Oversikt Løsøre og tilbehør til eiendommen

Boligkjøperforsikring info fra Søderberg & Partners

Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ringgata 5 C, 0577 OSLO



OSLO kommune



gnr. 229, bnr. 109



Aksjenummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3280

Referansenummer: HL1791

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Nyere bad fra 2023. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Skråtak i trekonstruksjoner. Takstein. Tekkingen ble byttet i 2018 av Nortekk i følge årsmøteinncalling.

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Malte pussede overflater.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1985 og 1989.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Heve/senke balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har kunstig gress og underliggende betongplate. Balkongen er på ca. 4,2 m², avrundet til 4 m².

Balkongen er vestvendt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett i stuen og kjøkkenet, laminat i gangen og på ett soverom. Belegg på det siste soverommet. Veggflater: Malte flater, malt strie. Brystning i stuen i kombinasjon med malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det er bruksmerker og generell bruksslitasje.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ikke informasjon om kjente feil eller mangler. Det er varme i alle radiatorer på beforingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badene i aksjelaget er rehabilitert i 2023.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i kanal. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg bak våtsonen på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1: En del av kjøkkeninnredningen er en eldre del med profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri (byttet i 2023).

2: En nyere del av kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate. Innredning fra 2025.

Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet, men nisjer til kjøleskap og komfyr.

Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og sensorkabel til lekkasjestopper i benkeskapet. Ukjent alder på denne delen av kjøkkenet.

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen, inne i høyenskap. Avtrekksventil i kanal over veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Sensorkabel i benkeskapet til lekkasjestopper. Blandebatteriet på kjøkkenet er byttet i 2023. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er magnetventiler på både varmt- og kaldtvannsrør. Kursene er merket. Det er dreinsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra røranlegget. Anlegget er byttet i 2023 i forbindelse med baderomsrehabilitering.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler på kjøkkenet (inne i skap) og på soverommene. Spalteventil i vinduet i stuen. Avtrekksventiler på badet og på kjøkkenet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Kjøkken og bad vurderes i egne punkt.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet. Ledning på utelampen på balkongen er kuttet og henger løst.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

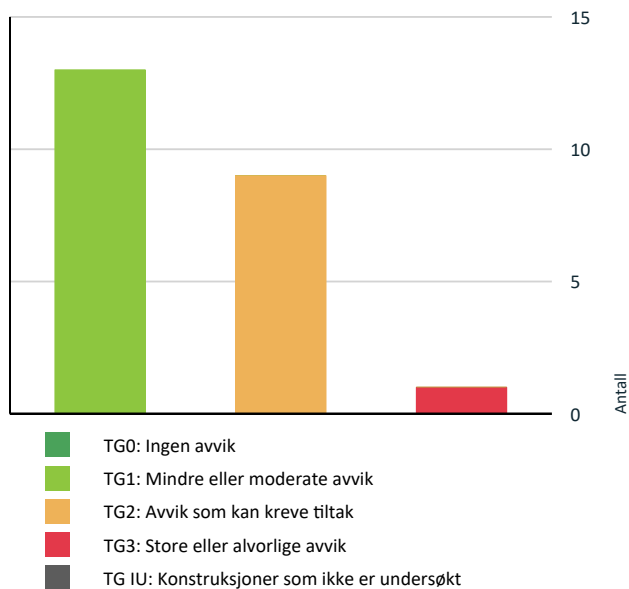
Boligbygg med flere boenheter

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

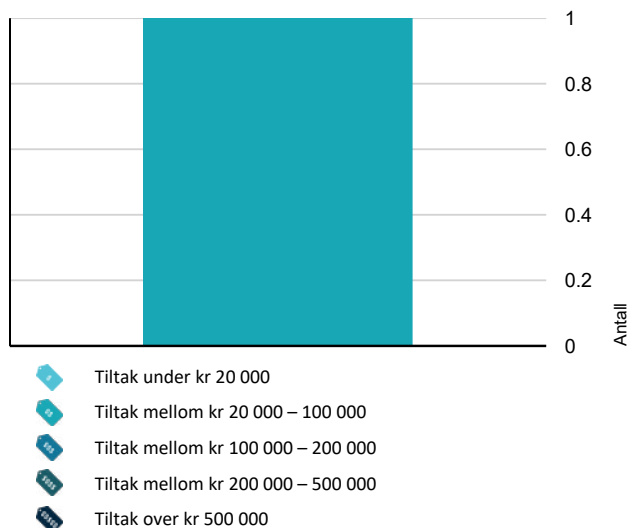
Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, parkett, belegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Nyere bad fra 2023. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. a

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1985 og 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med kort gjenværende levetid. Generell bruksslitasje både utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Vinduer er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Utbedring i dette tilfellet betyr bytte av vinduer.

Eldre vinduer har økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelisten kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert komfort.

TG 1 Vinduer - 2

Bad: 3- lags isolerglass i treramme. Vinduet er sidehengslet med vippefunksjon.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG 2 Dører - 2

Heve/senke balkongdør fra 1985 med glassfelt.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt døren.

Ytterdører/balkongdører er ofte aksjelagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har kunstig gress og underliggende betongplate. Betongen er ikke vurdert. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Balkongen er på ca. 4,2 m², avrundet til 4 m².

Balkongen er vestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett i stuen, laminat i gangen og på ett soverom. Belegg på det siste soverommet. Veggflater: Malte flater, malt strie. Brystning i stuen i kombinasjon med malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det er bruksmerker og generell bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generell bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

! TG 3 Overflater - 2

Kjøkken: 3- stavs parkett på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skadet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parketten må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Parkett kjøkken.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 10 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Stue: 16 mm. over 2 meter og ca. 28 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.



Bruksslitasje soveromsdør.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Bad: Malt glatt dør med terskel.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badersgulvet. Det foreligger ikke informasjon om kjente feil eller mangler. Det er varme i alle radiatorer på befaringen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badene i aksjelaget er rehabilitert i 2023.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 43 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning fra sistene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i kanal. Overstrømmingspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima i rommet.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er betong/murvegg bak våtsonen på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1: En del av kjøkkeninnredningen er en eldre del med profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri (byttet i 2023).

Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet, men nisjer til kjøleskap og komfyr.

Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt (2025) og sensorkabel til lekkasjestopper (2023) i benkeskapet. Ukjent alder på denne delen av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Denne delen av kjøkkenet nærmer seg bytte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning - 2

2: En nyere del av kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate. Innredning fra 2025.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen, inne i høyskap. Avtrekksventil i kanal over veggskap.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftslosning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneløst klima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Sensorkabel i benkeskapet til lekkasjestopper. Blandebatteriet på kjøkkenet er byttet i 2023.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er magnetventiler på både varmt- og kaldtvannsrør. Kursene er merket. Det er drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra røranlegget.

Anlegget er byttet i 2023 i forbindelse med baderomsrehabilitering.



Rørskap bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Friskluftsventiler på kjøkkenet (inne i skap) og på soverommene. Spalteventil i vinduet i stuen. Avtrekksventiler på badet og på kjøkkenet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Kjøkken og bad vurderes i egne punkt.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet. Ledning på utelampen på balkongen er kuttet og henger løst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehab av bad i 2023.

Innmaten i sikringsskapet er byttet, men ukjent årstall.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

Fra fremvist samsvarserklæring fra 2025 fra Høvik Elektro AS:

"Lagt opp ny kurs til kjøkken. Montert 15A jordfeilautomat i

Tilstandsrapport

sikringsskapet. Kabel legges i kanal fra sikringsskap i oppgang og fram til sokkelen på kjøkkenet. Kabel festets til vegg under sokkel og påveggstikk monteres til venstre for vindu. Legger nye kabler og monterer ny stikk for kjøleskap, ventilator og innfelt stikk til venstre for kjøkkenvindu. Monterer og kobler komfyrvakt. Sensor plasseres på vegg."

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?

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

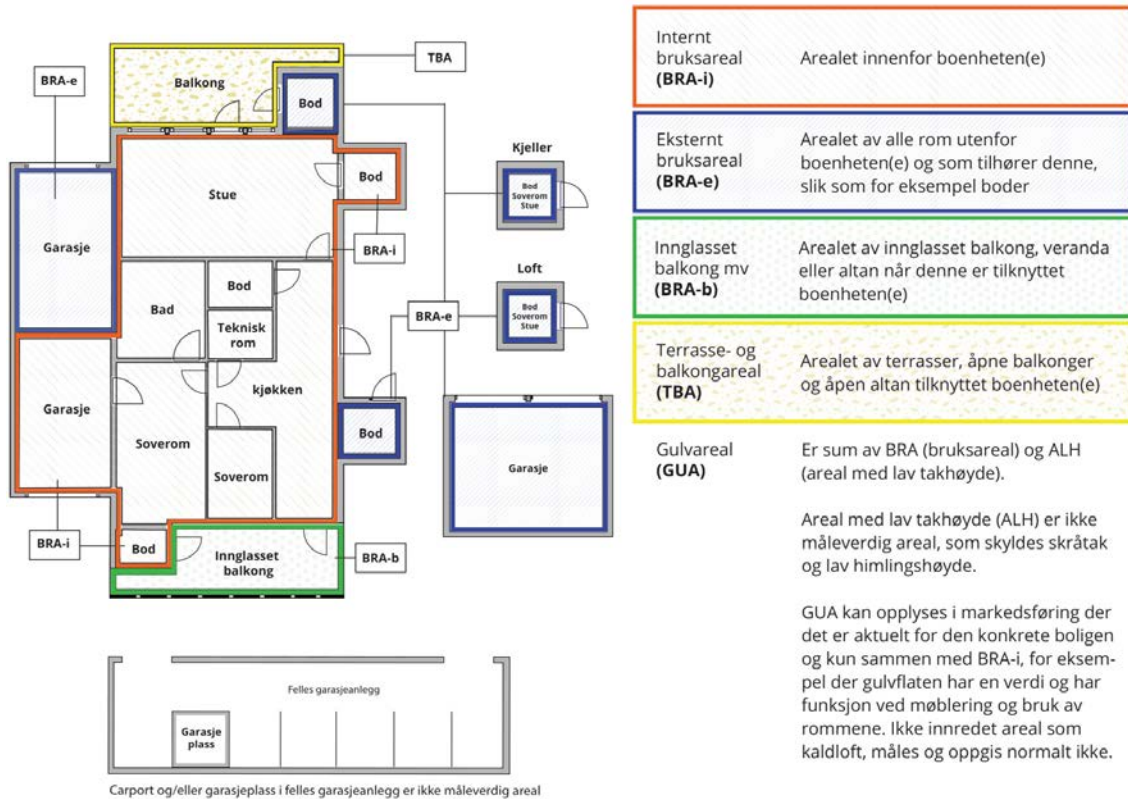
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. etasje	71			71	4
Loft		7		7	
Kjeller		9		9	
SUM	71	16			4
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 254 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 9 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 7 m². Bodene er merket med 106.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	109		0	1781.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ringgata 5 C

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, bortfester
Heibergløkka Boliglag AS, fester

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5106/AS Heibergløkka Boliglag	821476992	5106	OBOS	Chiu, Wai Yee

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
103	10 000	24 160 31.12.2025	424 231 11.02.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Gangavstand til Grønland, Oslo sentrum, Tøyensenteret, Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyenbadet . Kort vei til forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6588886

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026	Salg v/fullmakt. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	Rettet en skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Salg v/fullmakt. Selger har ikke bebodd eiendommen.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0007/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Har Hung Ip	Unni Ip-Røed
Gateadresse	
Ringgata 5C	
Poststed	Postnr
OSLO	0577
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Wai Yee Chiu	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 18-0007/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Badet er gjort i regi av borettslaget i 2023. Ble samtidig byttet til ny vannkran i kjøkkenet. Observerte rotter ved containere. Styret har hatt befarings med skadedyrbekjempelses firma og de vil sette i gang tiltak. Byttet sikringer, vet ikke hvilket år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Har Hung Ip	f551a5cb062c419f3f2f553 3ca7000660b84d2dc	16.02.2026 12:41:39 UTC	Signer authenticated by One time code

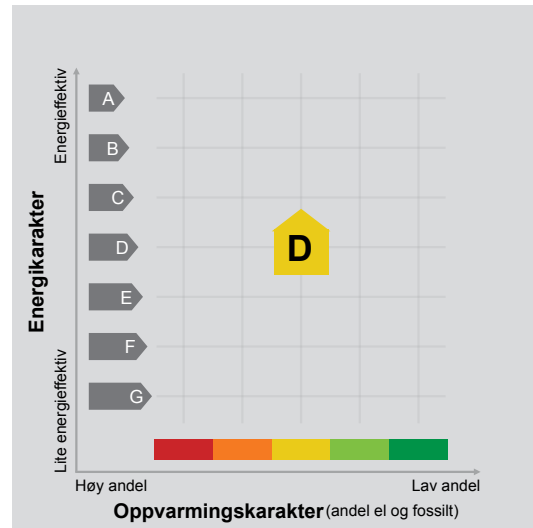
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Ip Røed	55847762c848e0614c248 8f40bebc56ad1821a51	14.02.2026 17:25:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0007/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581416
Merkenummer	Energiattest-2025-241515
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.

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO
E-post: Julie@notar.no

Deres ref.: 18-0007/26 kask .

Vår ref.: 1277-1-5106

Dato: 11.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: As Heibergløkka Boliglag
Organisasjonsnr: 821476992
Aksjonær: Chiu, Wai Yee
Medaksjonær: 5106
Leilighetsnummer: 00080
Aksjeboenhetsnummer: 00080
Adresse: Ringgata 5 C, 0577 OSLO
Aksjenummer: 103
Gnr: 229
Bnr: 109

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisennummer 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 fratrekk 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 overtakelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Spesiet ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Koplen 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 skiller skjer ved mail til styre@heibergloekka.no. IN avtale med OBOS banken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.: **Husbanken**
Lånetype: 11455363
Restsaldo: Annuiteitslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo: 219.146,00
Innfrielsesdato: 01.05.2026
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208615807
Lånetype: Annuiteitslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 39 577 345,75
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: 0,00,-
Herav:

Lån nr:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
9820861580; Kapitalkostnader IN lån 1		1 900,25 fra 01.03.2026
9820861580; Kapitalkostnader IN lån 1		562,11 fra 01.03.2026
Trappevask		113,00 fra 01.03.2026
Oppvarming		1 124,88 fra 01.03.2026
Tv-internett		465,00 fra 01.03.2026
Fellesskostnader		3 024,30 fra 01.03.2026
		3 175,51 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post bestansforbesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hertelser 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 inn mellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 361,-
Fradragsberettigede kostnader: 23 702,-
Annen formue: 24 160 -
Gjeld: 434 070,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Lånenummer: **Husbanken**
Restsaldo: 11455363
Kapitalkostnader: 2 198,80
IN-avtale: 2 221,83
Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208615807
Restsaldo: 422 033,10
Kapitalkostnader: 2 378,43
IN-avtale: Ja

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 424 231,89,-, 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 bejlene 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.

Enkelt 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 rentebeløp pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/panthetfelser:
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.

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 eleforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eleforhold.

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskifte-/transportgebyr kr 10 500,-
Pantnoterings-/juridighetsgebyr 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

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 Boligsjeselskap	410 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligsjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/jern 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 Boligsjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Retsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDEN

FOR

AS HEIBERG LØKKA BOLIGLAG

Endret på generalforsamling 2. mai 2012

Endret på generalforsamling 5. mai 2015

Endret på generalforsamling 1. juni 2021

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 utluftingsslange er forbudt.

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, rising eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er forbudt. Det sjenereer 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 kjellemedganger må ikke belemres med gjenstander av noen art.
Barnevogn, sykkel, kjelker og ski m.v. må ikke plasseres innenfor inngangsdørene, men anbringes i egne boder, sykkelbod eller kjellerhals.
5. Ytre innretninger som skilter, innledning 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.
Blir 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 utluftingsslange 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 Heiberg Løokka Boliglag. Styret kan gi tillatelse til å holde ledehund 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 fakkelboksere ute i gården.
12. Kjeller- og lofts-boder må holdes rene og i orden. Det er forbudt å plassere avfall, møbler og annet i kjeller- eller lofthang. 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.
Fotballparking, 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 lofsluker 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 sjenereer 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 sjenereer 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 selskapselighet 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 Heiberglokka 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,- - kronermillionetthundretredvetusen - fordelt på 113 aksjer a kr. 10.000 - fullt innbetalt og lydende på navn.
 - (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 vedtektenes. 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) Nøker 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 godkjenning.
- (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, varmtvannsbereider, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner og entredør til egen bolig.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkleddning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens 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 unøddig 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 overlatning 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 tvangsfulbyrdselslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 fellestilltak 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.

(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 gjør vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- 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

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 framtrøtte 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 møtelederen 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 tiandel 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.

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 ekstraordinært årsmøte 2024 for HEIBERGLOKKA BOLIGLAG AS

Organisasjonsnummer: 821476992
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. august kl. 09:00 til 29. august kl. 09:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 7

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Janne Baltzersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 7

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Styrehonorar for styreperioden 2024-2025

Som konsekvens av at det ikke ble valgt ny styreleder på generalforsamlingen i mai 2024, har valgkomiteen undersøkt mulighetene for ekstern styreleder og gjort et nytt forsøk på å rekruttere en ny styreleder internt i boliglaget.

Eksterne styreleder-kandidater etterspurte mellom 180.000,- og 240.000,- i årslønn. I tillegg vil det komme utgifter til eksisterende styremedlemmer.

Valgkomiteen hadde samtaler med flere beboere for å avklare om noen var villige til å påta seg styreledervervet. På bakgrunn av referansepriser for eksterne styreledere, og de avsluttende diskusjonene på generalforsamlingen i mai, ble honorarjustering presentert som en mulighet for rekruttering av styreleder.

Cato Tveten Nielsen, nåværende styremedlem, var den eneste som viste interesse for å stille til styreleder. Han ønsker å stille dersom styrets honorar økes som forslaget under beskriver:

Det foreslås at styrehonoraret økes til 2.000,- per leilighet. Honoraret vil da utgjøre 226.000,- ut fra boliglagets 113 leiligheter.

I dag er honoraret på 1.160,- per leilighet, som utgjør 131.150,- per år.

Styrets honorar har prosentueelt vært delvis justert i henhold til konsumprisindeksen over de siste 10 årene, men styrets honorar har historisk vært moderat.

På generalforsamlingen i 2013 ble styret honorar fastsatt til 75.000,-.

På generalforsamlingen i 2019 ble styret honorar fastsatt til 115.486,-.

På generalforsamlingen i 2024 ble styret honorar fastsatt til 131.150,-.

Disse tallene er i nominelle kroner, og ikke justert for prisvekst.

Valgkomiteen innstiller til intern rekruttering og medfølgende honorarjustering fordi det økonomisk sett er det rimeligste og at det forventes at egne beboere har mer engasjement enn en ekstern styreleder.

Om det engasjeres en ekstern styreleder må honoraret sannsynligvis heves mer for å innløse styrelederens etterspurte årslønn samt godtgjørelse til de to styremedlemmene. Anslagsvis 180.000-240.000,- pluss 78.600,- (60 prosent av honoraret i 2024).

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 226.000 per år

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 12

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tiliitsvalgte

Cato bor i Ringgata 5D og har sittet i styret nå i ett år. Han har sittet i styret tidligere også. Cato jobber med IT i en offentlig virksomhet. Han liker å jobbe med saker, og bidra til at Heibergløkka er et godt sted å bo.

Marianne Jacobsen (42) bor i Ringgata 1B og jobber som lektor ved VO Rosenhof. Hun har noe styreerfaring, og er opptatt av å bidra til et godt bomiljø for alle.

Styreleder (2 år)



Følgende ble valgt:
Cato Tveten Nielsen (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cato Tveten Nielsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Jacobsen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Jacobsen

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 frammetoliste 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 Aalenud 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 forhort 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 sisset 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.



NBI 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 Høymo

Følgende stilte til valg:

Assad Ansar

Aksel Høymo

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 utfyllt 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

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1277
HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

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 frammetoliste 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 styremelem, i tillegg til den som ruller 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.

NBI 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 Wilen 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 Grünerlokka 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 generalforsmalingen

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 forbedringer 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 forsendelser 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 Malemester AS og ble ferdigstilt i april.

Styret er i hovedsak fornøyd med utførelsen og resultatet. Enkelte tilbakemeldinger om noe malingssal 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 strømbrudd og sikringen i varmegumpen slo ut. Styret har diskutert rutineene 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 gartnertjenester 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 hak 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 1B-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 tilfuktsrom, samtidig som den benyttes som boder. Det finnes ikke utfuhting der i dag, så boliglaget må gjennomføre tiltak etter gjeldende forskrifter. Manglende utfuhting er årsaken til fukt og dårlig lukt der. Vi har gjort målinger og vi fikk besøk av takstmann, som foreslår tiltak. Les mer i kapittlet 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 utskifting 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 kapittlet 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 116x 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. Litt 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 pallekamrer.

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://vbmbyggformyelse.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 innnevrende 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 punkt 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 strømtenester 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Alstad

Bert Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		17 015 300	17 015 300
SUM ANLEGGSMIDLER		17 015 300	17 015 300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 182	48 310
Forsukdsbetalte 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			
Forsukdsbetalte 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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppgjøringsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon	4 883
Avsetninger	4 853
Leie	7 416
SUM ANDRE INNTEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 rørspjekttet 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

Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 854
Andre konsulenthonorarer	
Norconsult	-13 520
Oslo Kommune	-2 800
Asplan Viak AS	-15 050
SUM KONSULENTHONORAR	-31 370
	-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

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	644 224
Leieinntekter	
SUM INNTEKTER 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

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	73 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 257
SUM FINANSINNTEKTER	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	2 081 399
Kostpris/bokført verdi	14 933 901
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	
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.	-15 220 000
Opprinnelig 2001	13 221 955
Nedbetalt tidligere	719 274
Nedbetalt i år	-1 278 771
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.	-6 747 650
Opprinnelig 2018	824 854
Nedbetalt tidligere	112 410
Nedbetalt i år	-5 810 386
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.	-8 250 000
Opprinnelig 2023	-8 250 000
Ekstra utbetaling 2023	-18 250 000
Nedbetalt tidligere	53 642
Nedbetalt i år	447 240

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	644 224
Leieinntekter	
SUM INNTEKTER 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

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

NOTE: 14

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



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 249 118
	-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: oei@obos.no

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



FESTEKONTRAKT

§ 1.
Areal.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/S Heibergløkka Borettslag

en del av eiendommen nr. 9 Monrads gate.

Denne har fått metr. nr. 7 Ring gate

og er 2094,0 m² stor. Målebrev, datert 20/8-1953, tinglyst 13/11-1953 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealen bortfestes i den stand det er i på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/7-1953. Arealen stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.382,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 46.000,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbemyndelsen med en halvpart hver 30/6 og 31/12.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnset er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallet og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lønsmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens ele. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøye snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerdet ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerdet.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis frittløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerdet mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerdet tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerdet.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklaring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller uønskelig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomta.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller heving (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomta. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da målte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved vedtaket av bygningene skal det tas hensyn til dissens alder og den stand de er i, men ikke til tomtens og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealer og til stemping og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved feste-kontrakts underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Feste-kontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Feste-forholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomta tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjøres i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hveler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal: Feste-kontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

1. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

2. Husbanken og kommunen i tilfelle festede-lighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenstående del av låns løpetid.

3. Hvis grunneieren har betinget seg pantrett i bygningen(e) på tomta for feste-avgiften, skal han bære ha prioritett for forfallet feste-avgift for et år foruten retten til fremtidig feste-avgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

19/6 - 52

Som fester:

Ms HEIBERG/KA BORETTSLAG

Jan Einar - Frank B. Bakken

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Særbestemmelse for denne feste-kontrakt.

Bygningen på den grunn som er festet etter feste-kontrakt med Universitetet, skal av festeren bare kunne disponeres sammen med bygningen på nabogrunnen som er festet av Oslo kommune. Mis-ligholdelse av den ene av de her nevnte feste-kontrakter skal anse-es som misligholdelse også av den annen feste-kontrakt, og hver av bortfesterne skal ha adgang til å foreta de forføyninger over grunn og bygninger etter begge feste-kontrakter, som feste-kontrakt-ene hjemler rett til i tilfelle misligholdelse.

Veiattest:			Kloaktest:	Feierattest:	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.				Retur:
8/53	1695		Lithengskilt	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
20/6/53	10001		Rørte.		Plato 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
12/53	1912		Vanningsplan (1001)	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
10/9/53	13303		Dannin	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
10/6/53	13077		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
17/10/53	10965		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
14/10/53	14963		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
12/10/53	15318		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
17/10/53	15048		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
28/10/53	16490		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
5/12/53	19414		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
12/54	350		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
2/12/54	11896		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		
1/12/54	13142		Skru m. lungen 2 bly	12/53	Platon 2 - 1	alt 40-50. 4.39 l. nr. 177-1953/54.		

ARKIV:

Tomt nr.: 5/7 til Ringgt.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 40-50.

1 etg:	655	m ²
2 etg:	---	m ²
3 etg:	---	m ²
4 etg:	---	m ²
5 etg:	---	m ²
6 etg:	---	m ²
7 etg:	---	m ²
8 etg:	---	m ²
9 etg:	---	m ²
10 etg:	---	m ²

Nabolagsprofil

Ringgata 5C - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

 Tøyenparken Linje FB5B, 20	2 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min  0.2 km
 Lakkegata skole Linje 17	11 min  0.8 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min  0.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  1.6 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	3 min  0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min  0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min  0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min  0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min  1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min  1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

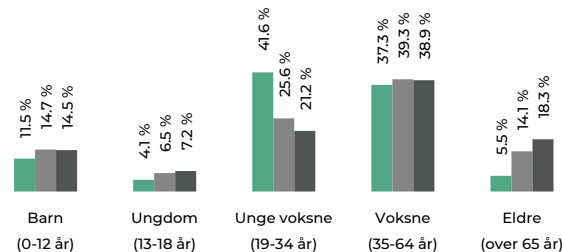
Naboskapet

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	3 min  0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min  0.3 km
Min Árbi	4 min 

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min  0.2 km
Kiwi Tøyen	5 min 



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

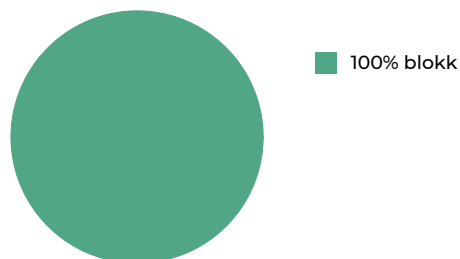
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏠 Tøyen skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
🏠 Schubelersgate friområde balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏊 CrossFit Gamlebyen	6 min 🚶
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min 🚶

Boligmasse



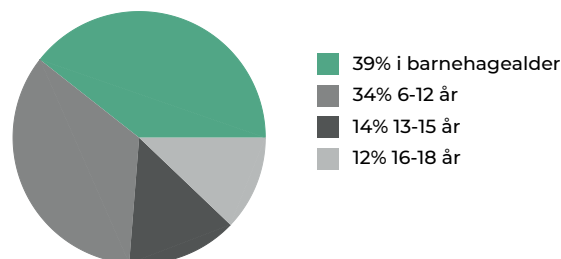
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

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



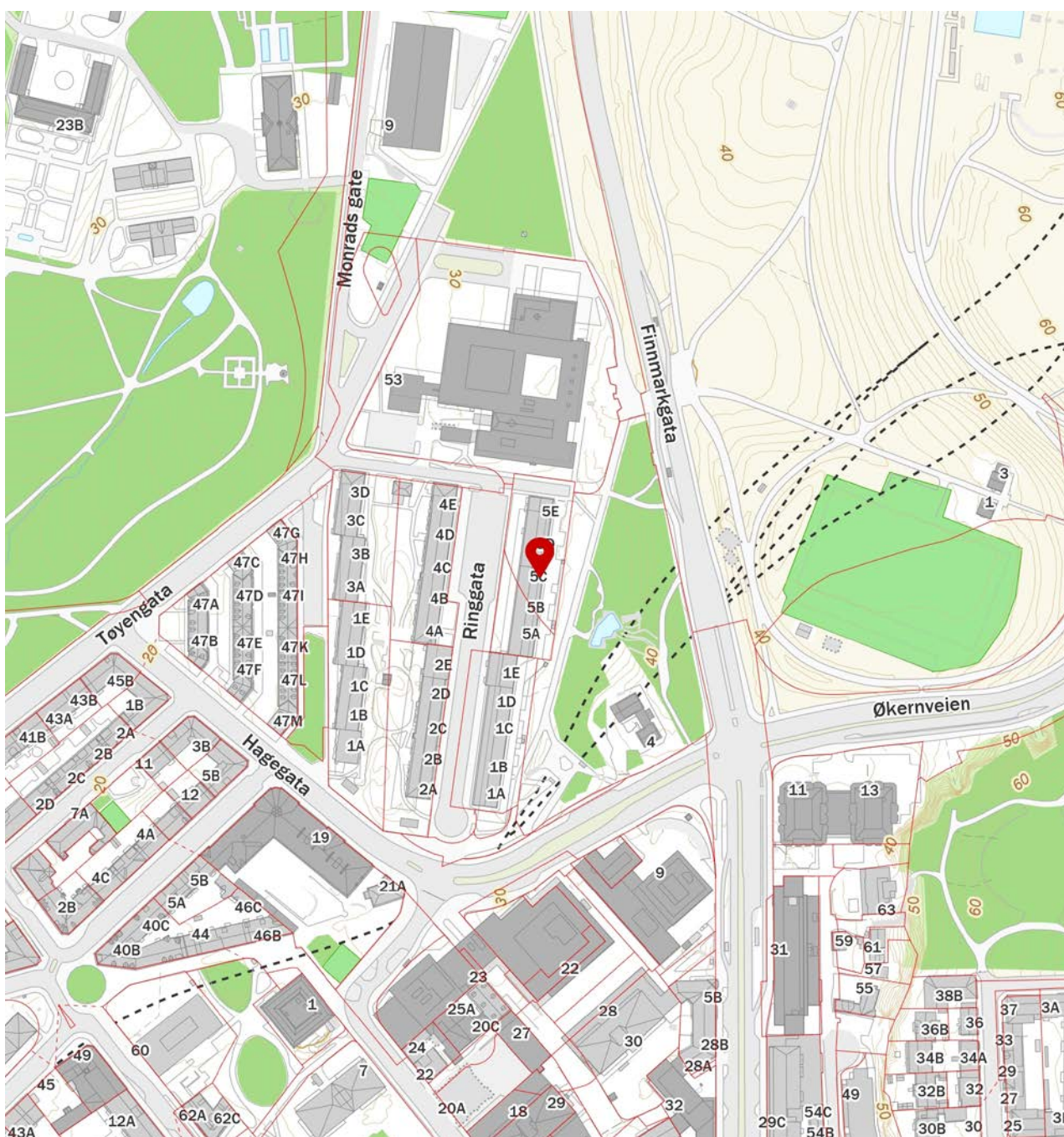
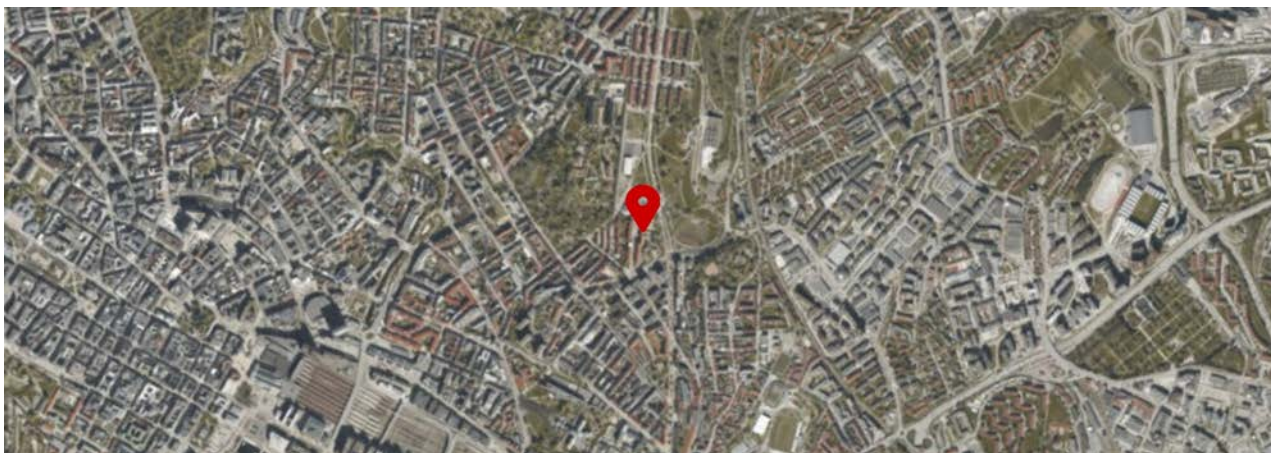
0%

60%

Munchmuseet/Enerhaugen vestre
Oslo og omegn
Norge

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

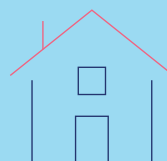
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0007/26

Adresse: Ringgata 5C, 0577 OSLO, gnr. 229, bnr. 109 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/