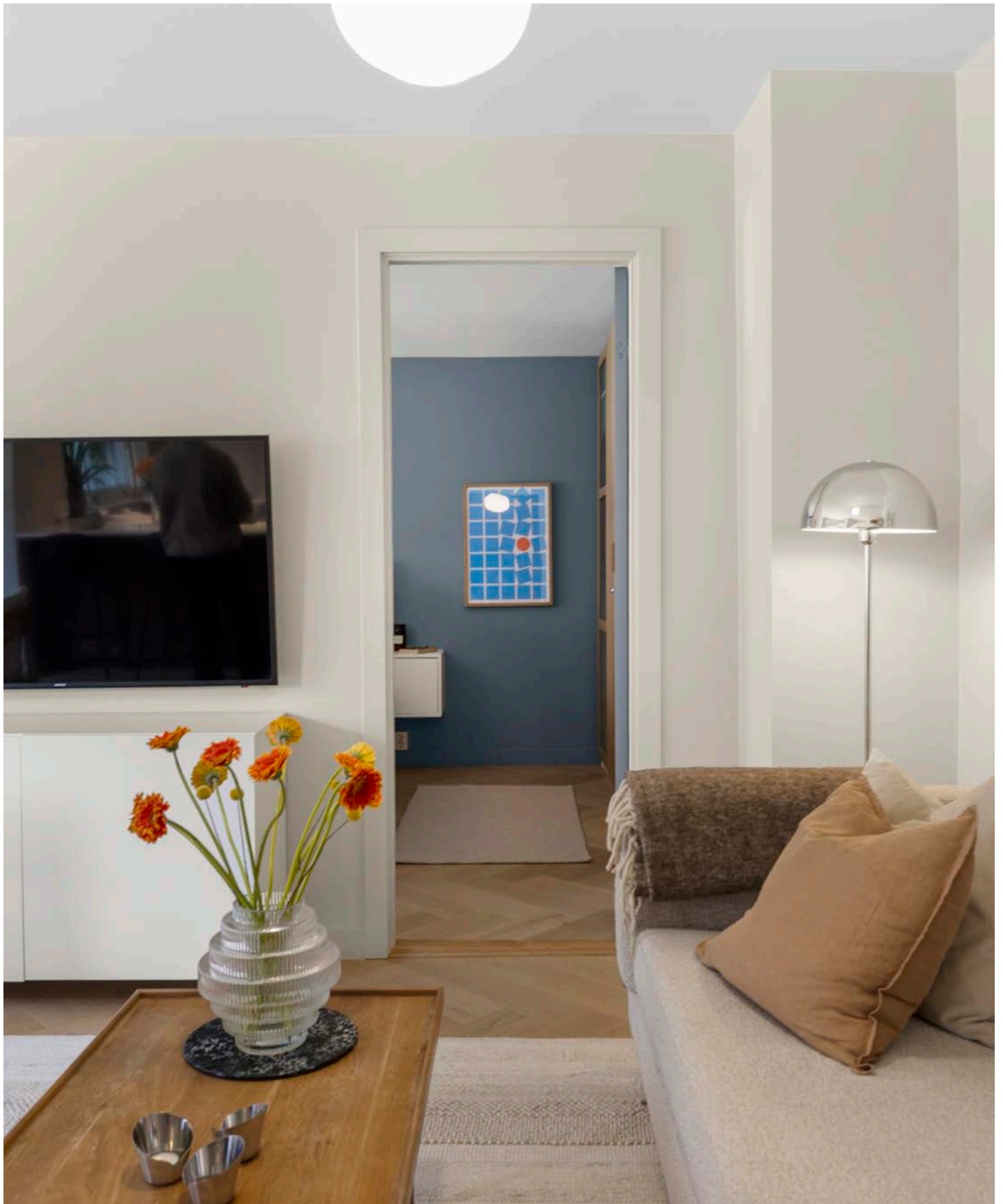


# Ringgata 1A

TØYEN V/BOTANISK HAGE

notar



Prisantydning Kr. 6 650 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 74/87 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Ringgata 1A

Superfin og lys 3-roms med vestvendt balkong.

Kjøkken fra 2021. Bad fra 2024.

Kabel-TV og fibernett inkludert. IN-ordning.

Adresse	Ringgata 1A 0577 OSLO
Prisantydning	Kr 6 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 413 570,-
Omkostninger	Kr 14 650,-
Totalpris	Kr 7 078 220,-
Fellesutgifter	Kr 5 878,-
BRA-i/BRA Total	74/87 m <sup>2</sup>
Eierform	Aksje
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1952
Soverom	2
Etasje	1

Nydelig 3-roms beliggende i en HØY 1.etasje med gjennomgående planløsning og vestvendt balkong.

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og området, spesielt med kort vei til kollektivtransport. Nærområdet har blitt godt brukt, med Botanisk hage, Tøyen torg og hyggelige turer til Grünerløkka. Samtidig har vi behov for litt større plass, og siden vi trives så godt i området har vi funnet et nytt sted på Tøyen".

IN-ordning - mulighet for å innfri fellesgjeld. Ved innfrielse vil husleien utgjøre kr. 3 475,- pr. mnd.

Inkl. i husleien er bl.a: Kabel-TV og fibernett

- God planløsning med luftige rom
- Solrik balkong
- Varmefolie og fiskebeinsparkett
- Pipeløp i stuen, mulig å sette inn peis
- Bad og soillrør fra 2024 i regi av aksjelaget
- Lekkert kjøkken fra 2021
- God lagringsplass i tre boder
- Grønne og frodige fellesarealer
- Felles sykkelrom og vaskeri
- Svært godt kollektivtilbud

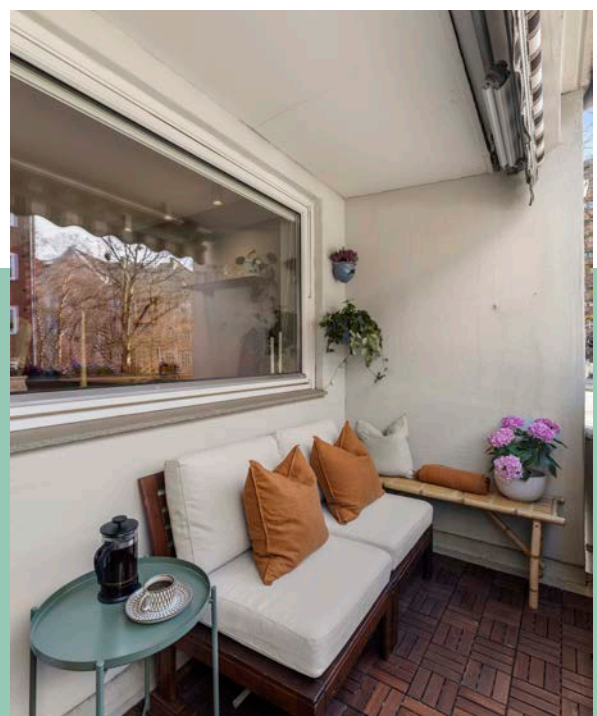
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	34
Vedlegg	54
Budgivning	124

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

# Plantegning

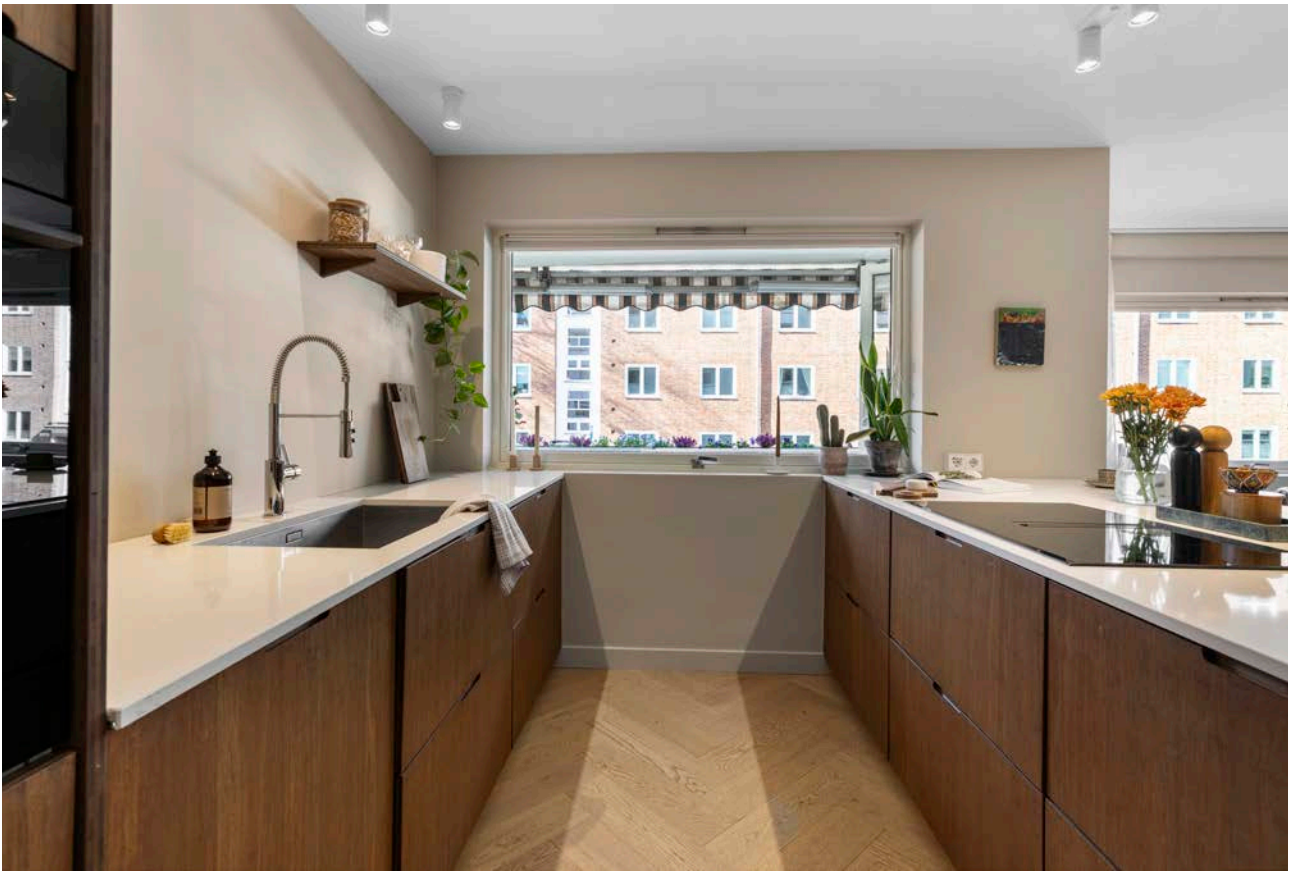


TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



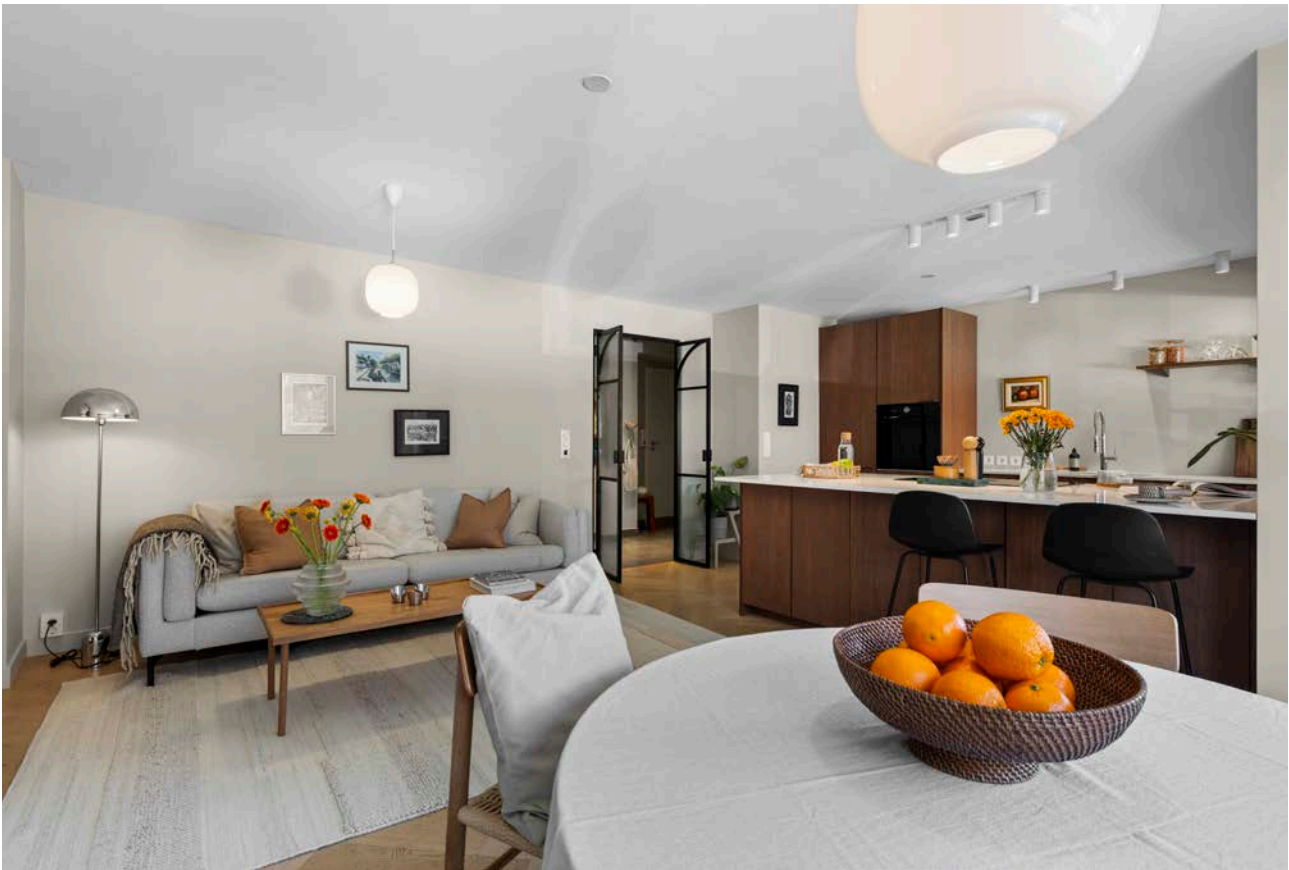




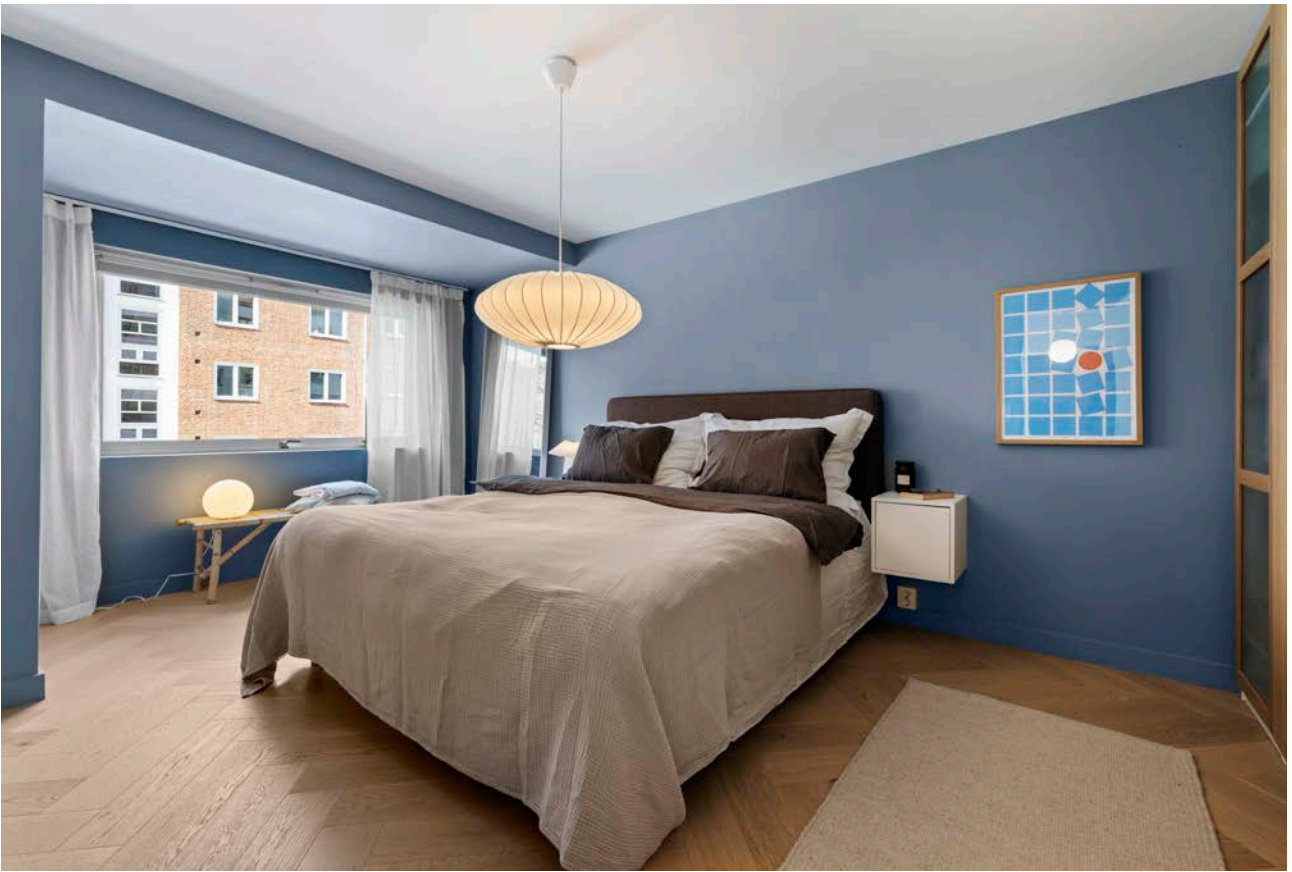




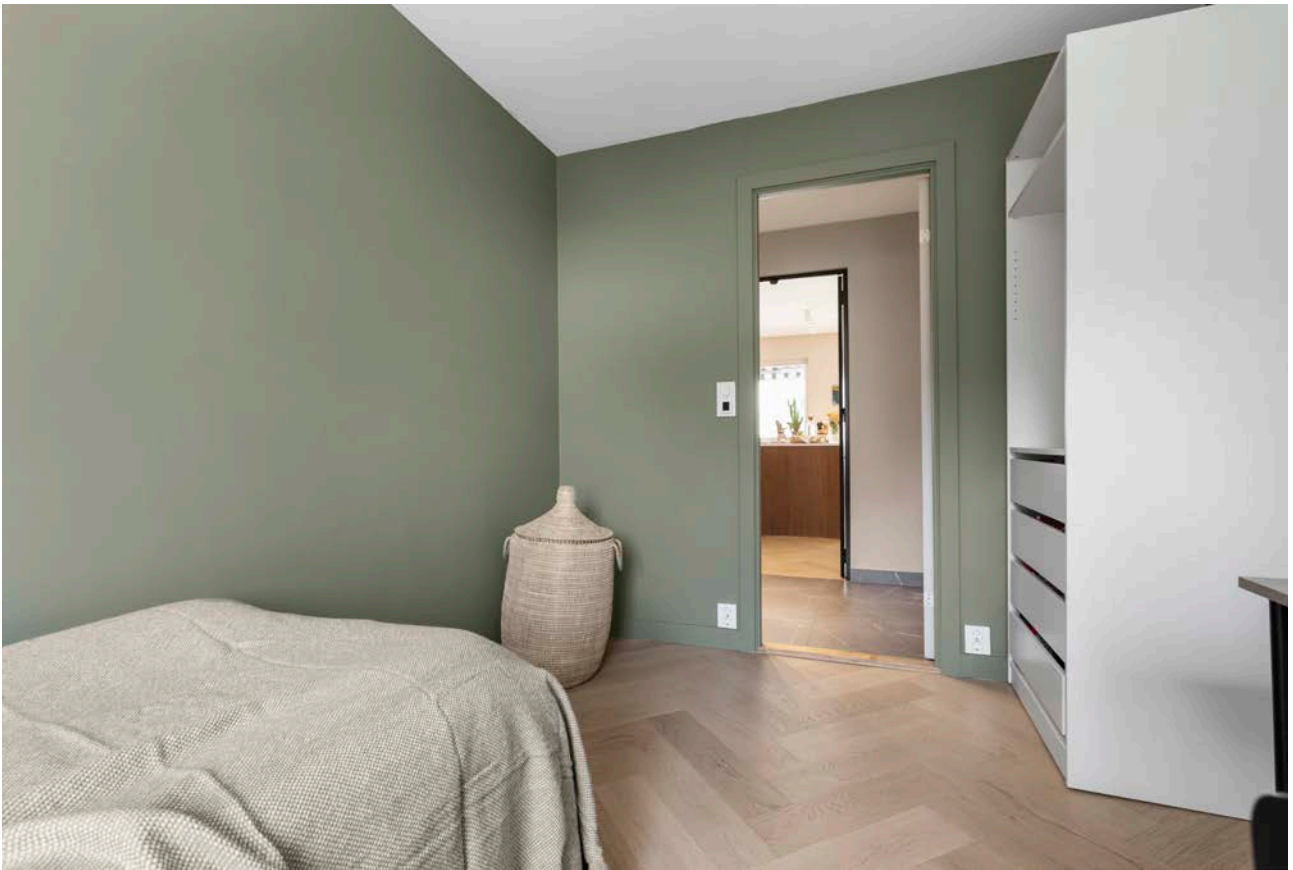


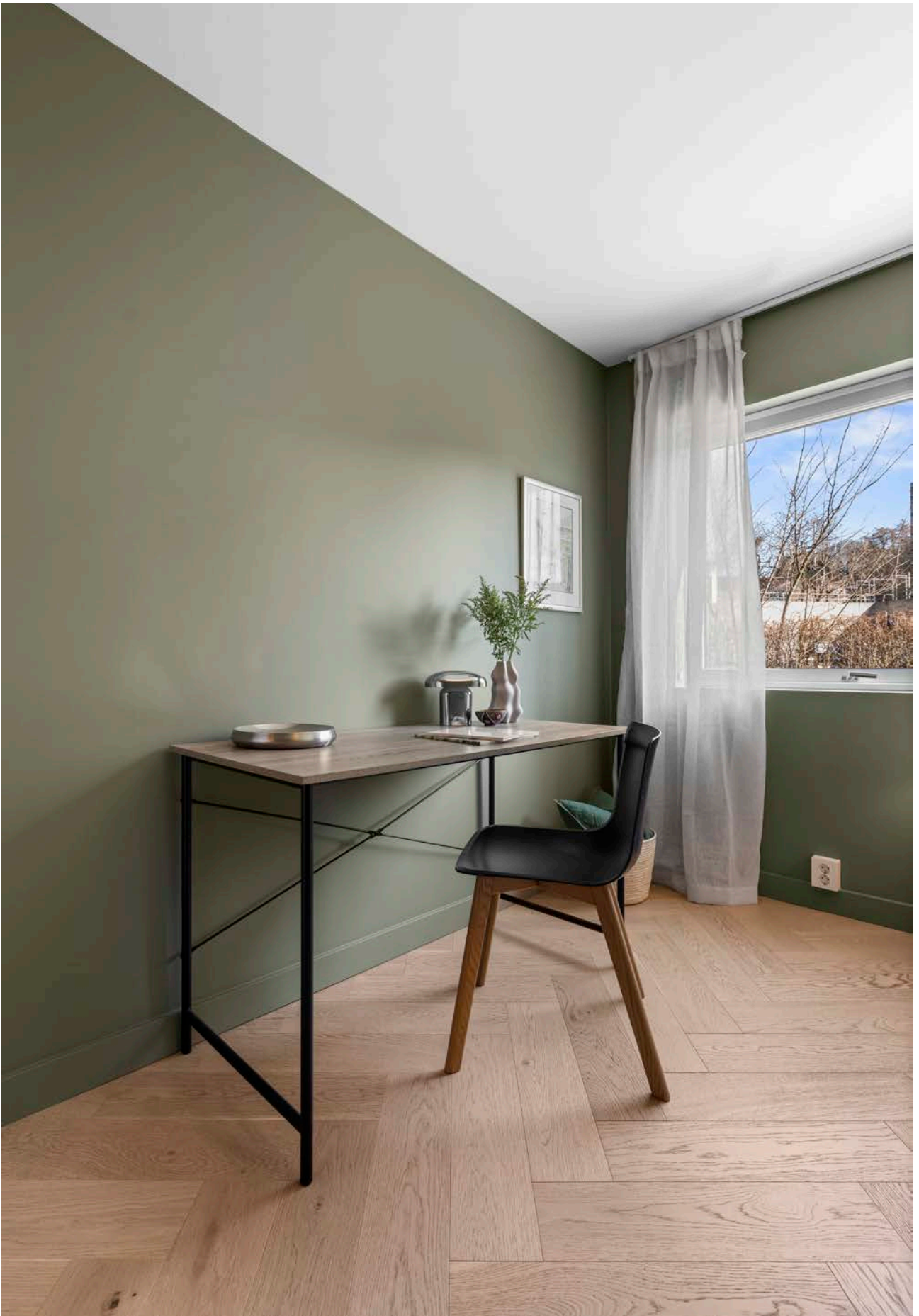




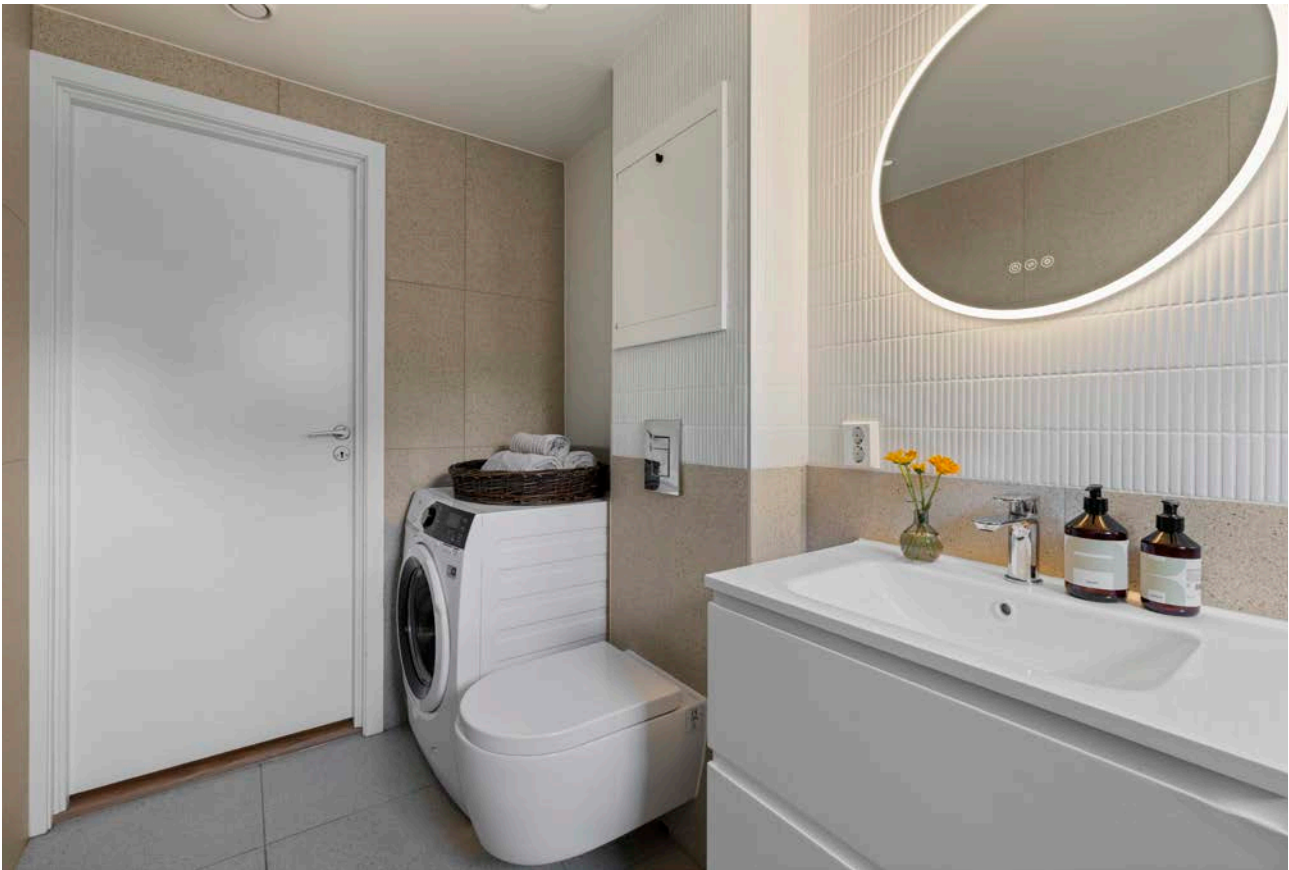
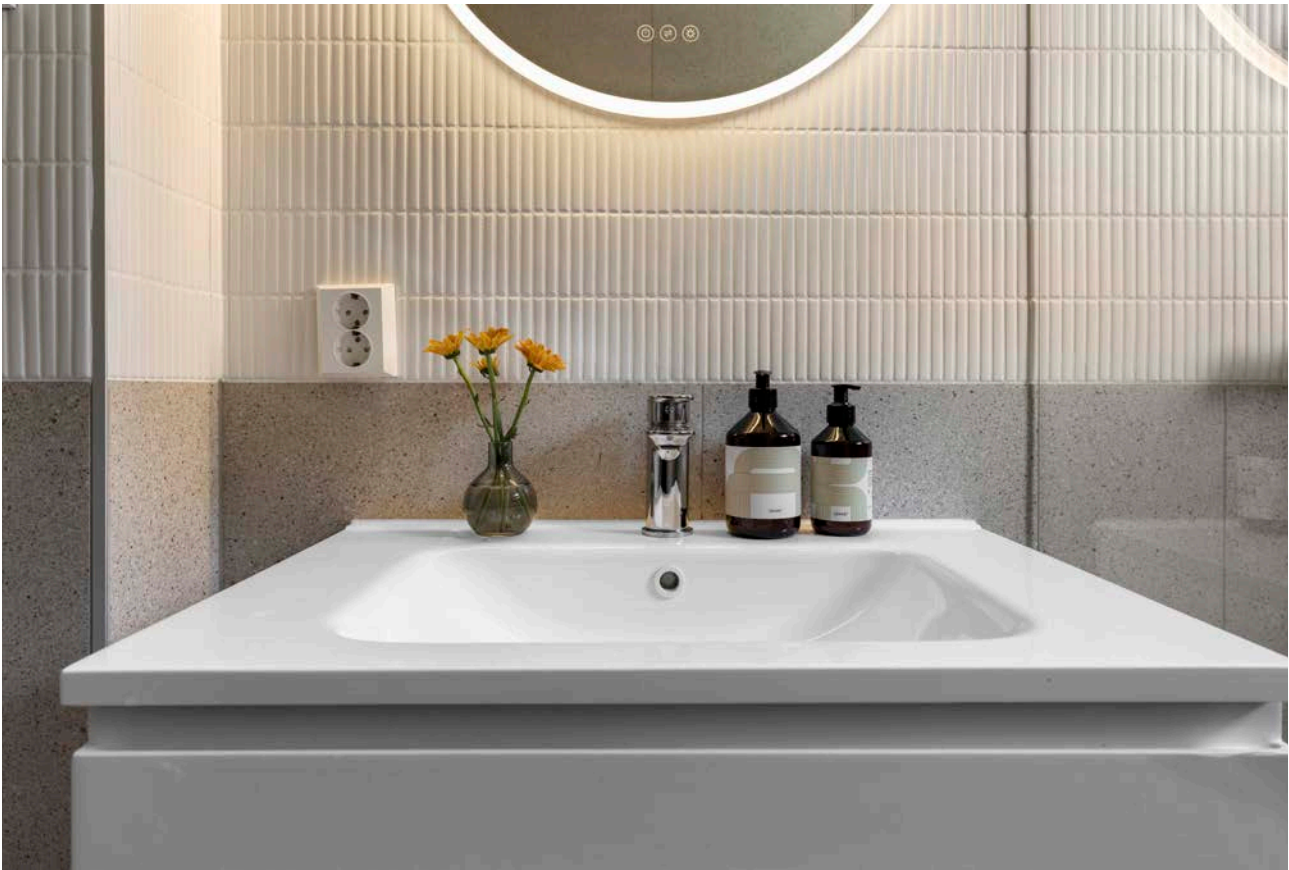




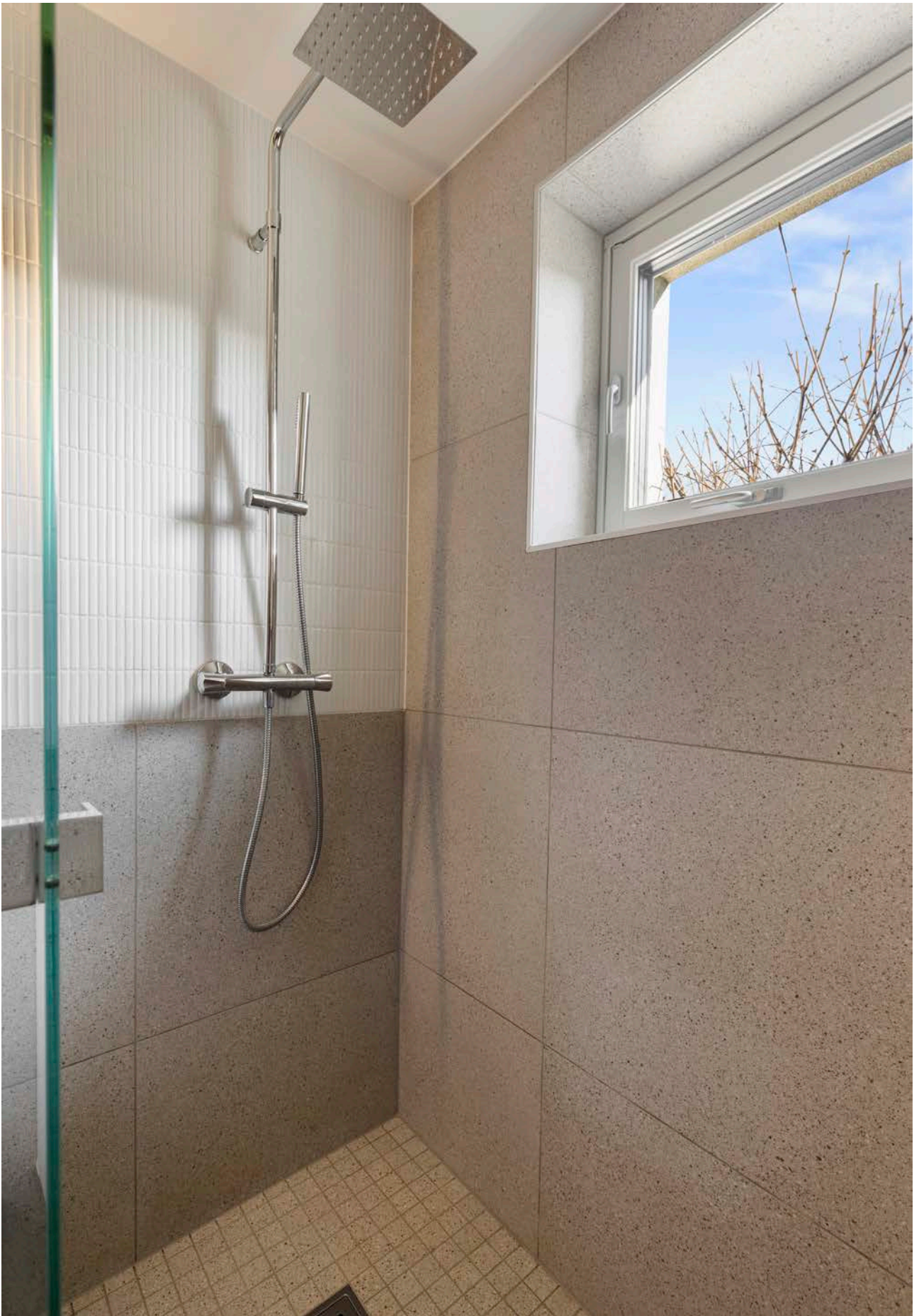




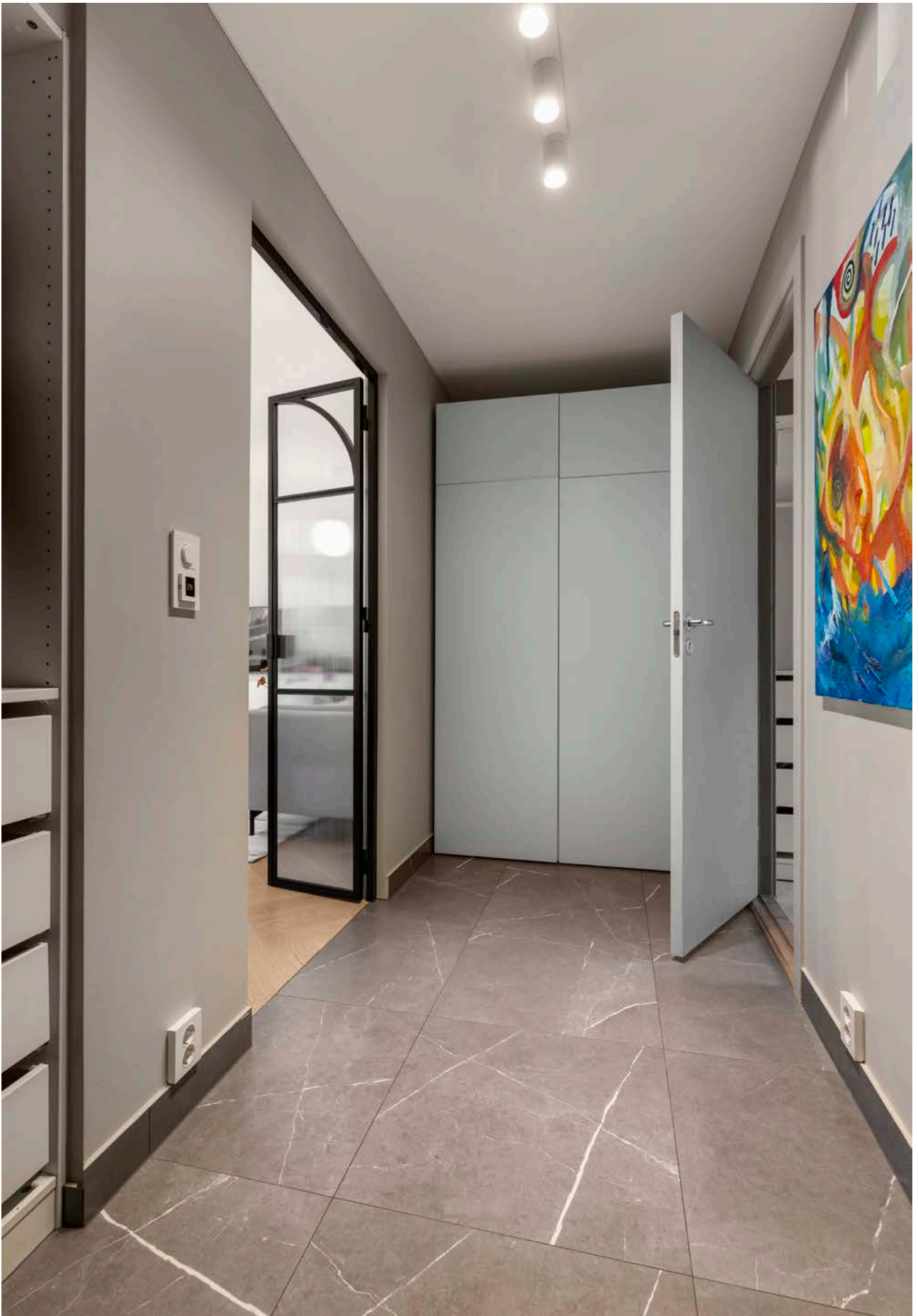


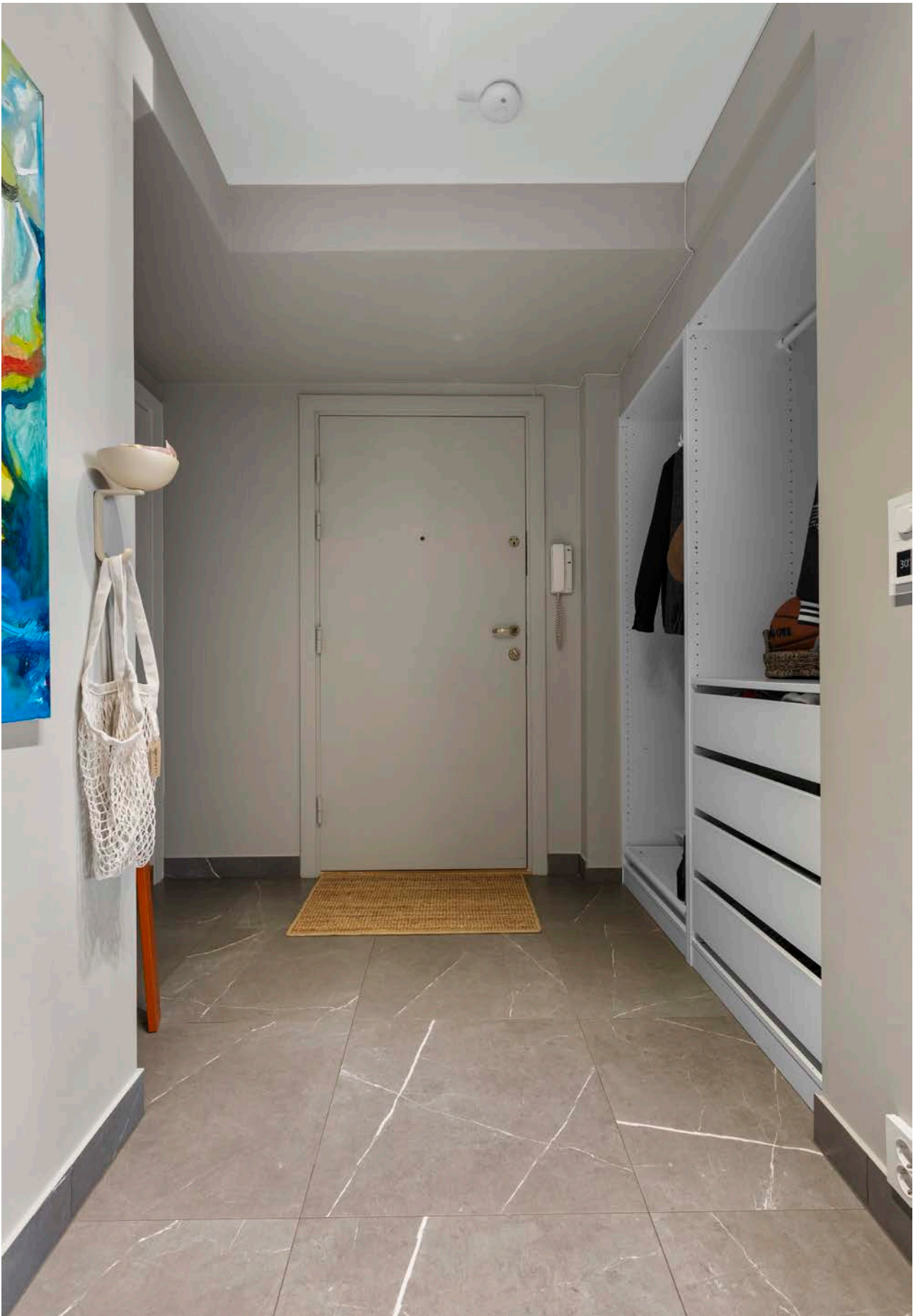
















Aksjelaget har også deres egen hage mot nordvest. De har også i tillegg et eget hagelag for å drive en egen hageparsell i aksjelagets felles hage.



Leiligheten ligger fint til på Tøyen med velholdt beplantning i fellesarealene.



Nydelig 3-roms beliggende i en HØY 1.etasje med gjennomgående planløsning og vestvendt balkong.



Retten ovenfor leiligheten er det en liten park for trening og rekreasjon.

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet rett mellom Tøyen Torg og Botanisk Hage. Parkens store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling.

Innenfor en radius på cirka 500 meter finner du KIWI, Rema 1000 og Joker. Du finner også en rekke søndagsåpne butikker samt sjarmerende grønnsaksbutikker rett i nærheten.

På Tøyen Torg finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, frisør, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også t-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Súdøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive ligger Tøyen Fitness like ved, CrossFit, Fresh Fitness på Grønland og SATS/Elixia på Kampen/Bjørvika. Tøyenbadet som sto ferdig 6. januar 2025. Det blir byens største badeanlegg og vil gi Oslo et nytt hovedbad for både idrett og publikum. Det nye anlegget skal blant annet inneholde et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, stupetårn inne og ute, samt kafeteria.

Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med nye uterestauranter og Sørenga Sjøbad.

Fra denne leiligheten er det kort vei til alt på Tøyen, Grünerløkka, Grønland og Sørenga. En oase midt i byen, nært byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder!

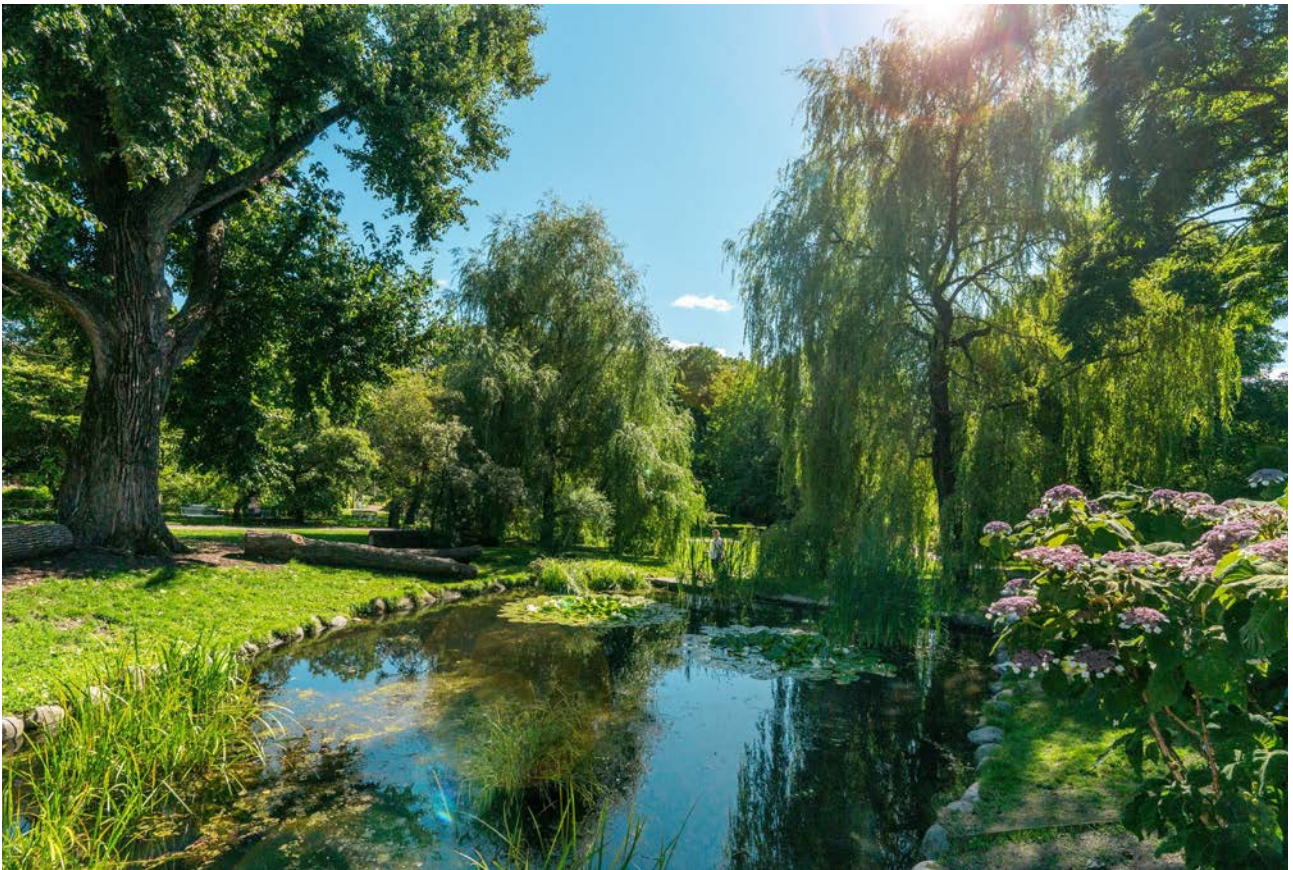




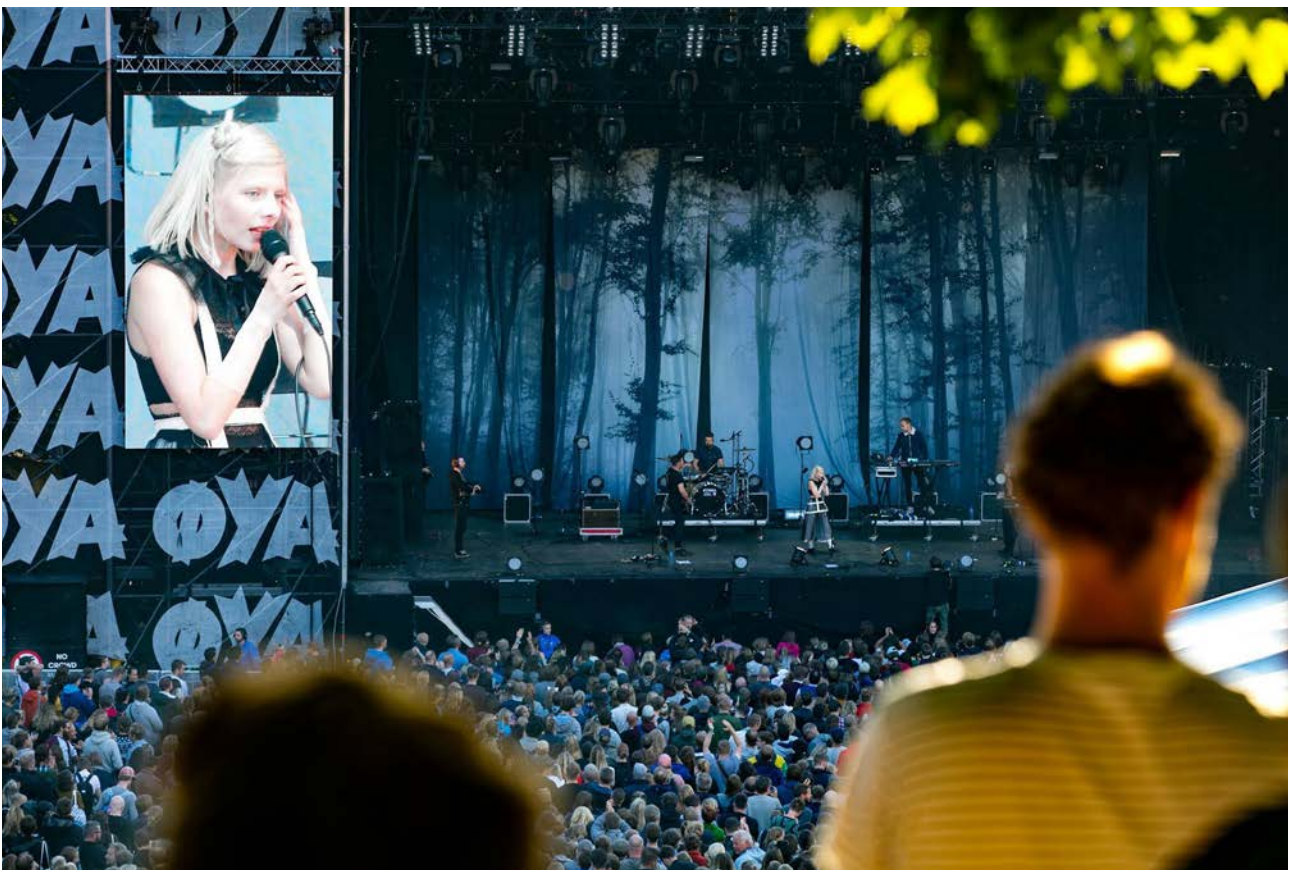
Pillefyken i Monrads gate 1 har en flott uteservering med skikkelig god mat.



Populære Postkontoret med øl, pizza og quiz finner du på Tøyen torg.



Botanisk Hage har store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek.



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

 Tøyen skole Linje 5N, 60	1 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min  0.1 km
 Lakkegata skole Linje 17	12 min  0.9 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  1.6 km

## Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	2 min  0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min  0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min  0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min  1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min  1.2 km
Hersleb videregående skole	10 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min  1.6 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

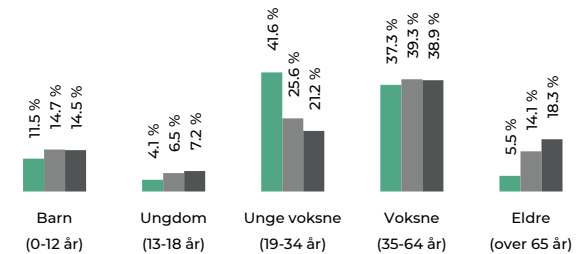
## Naboskapet

Høflige 62/100

## Kvalitet på skolene




Bra 51/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min  0.1 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	3 min  0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min  0.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	2 min  0.1 km
Kiwi Tøyen	3 min 



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Gående

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

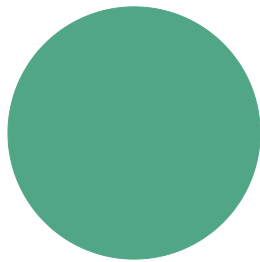
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

🏫 Tøyen skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
🏠 Schubelersgate friområde balløkke	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏋️ CrossFit Gamlebyen	5 min 🚶
🏋️ Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min 🚶

## Boligmasse



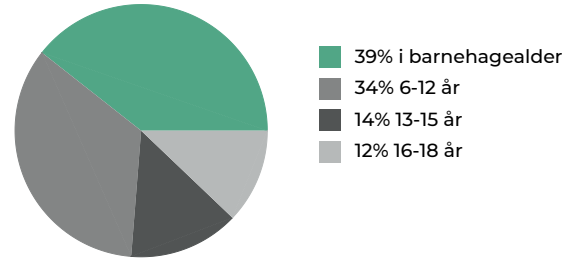
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	3 min 🚶
📍 Boots apotek Tøyen	2 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

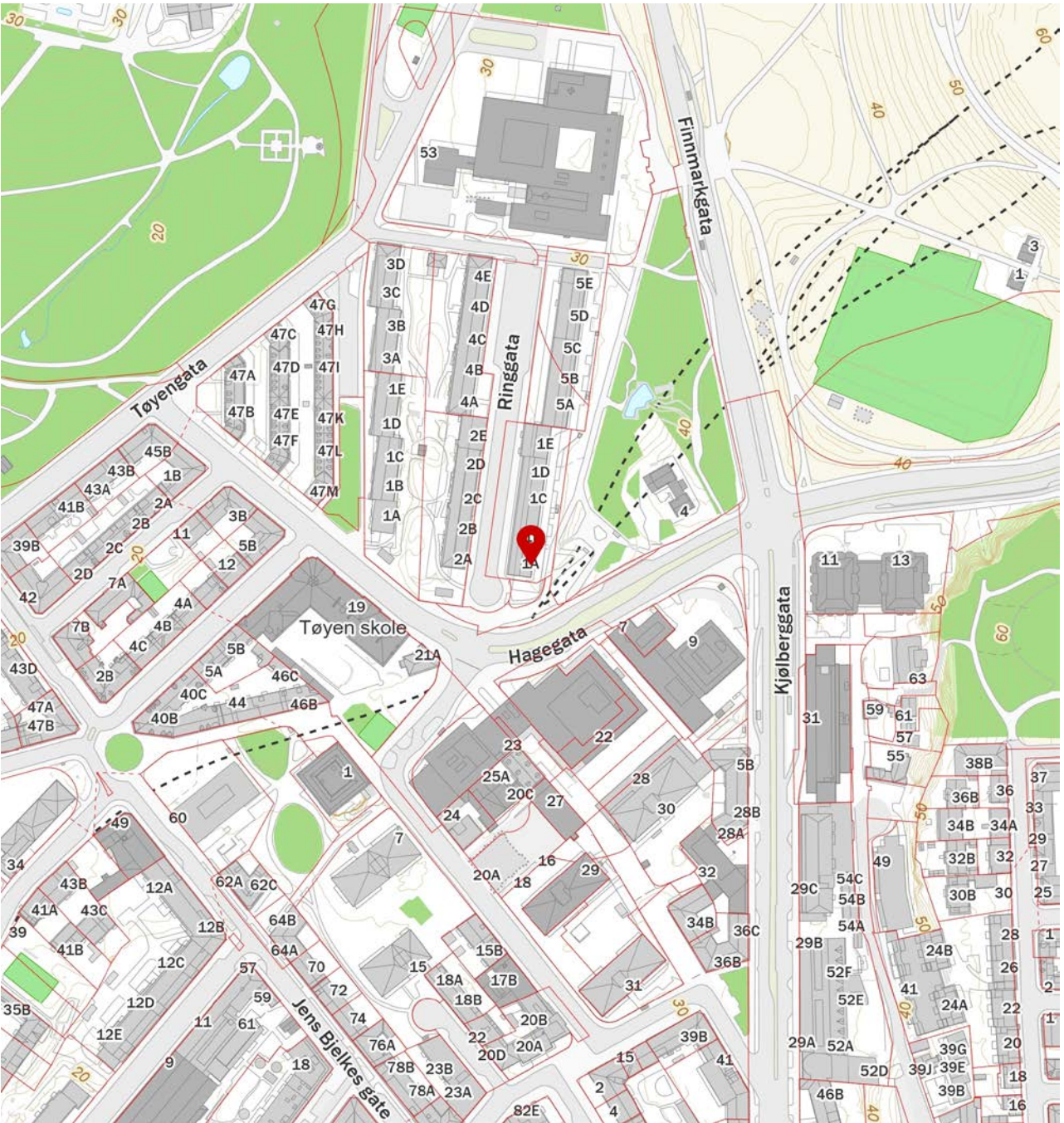
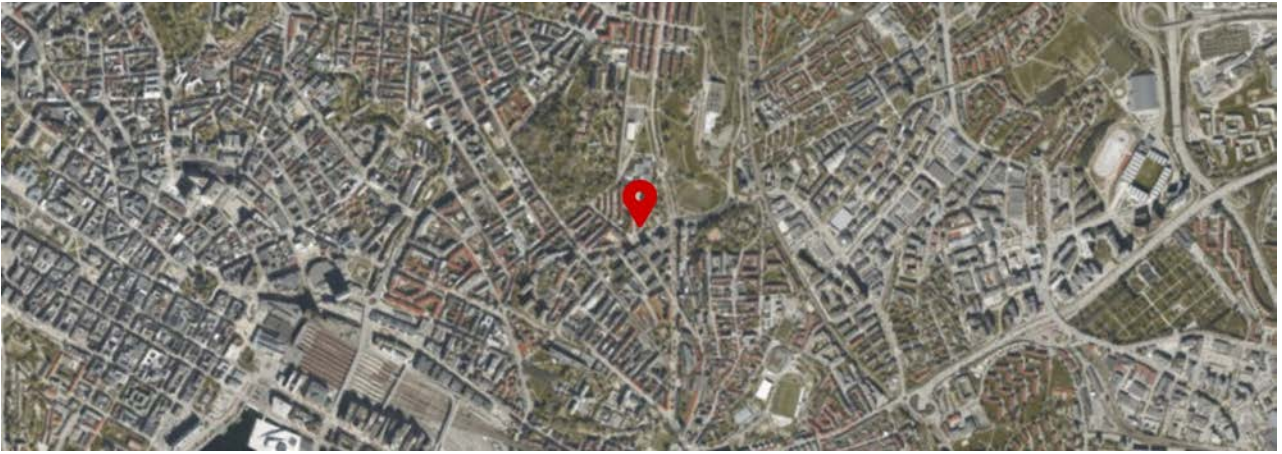
■ Norge

## 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



**FINN** 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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ringgata 1A, 0577 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

18-0012/26

### SELGER

Warsame Abdullahi Ali  
Ines Sulentic

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 229, bruksnummer 104, , ideell andel 1/1.  
i AS Heibergløkka Boliglag med orgnr.: 821476992 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Aksje

### BOLIGTYPE

Aksjelleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### 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.

### STRØMFORBRUK

I følge selger er forbruket på 10 460 kWh for 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk

### TOMT

Festet tomt på 2.461 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felleseiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, busker og diverse planter. Aksjelaget har, som en del av Tøyenløftet, fått malt gavlveggen av kunsteren Pastel. Dette gjør at bygget skiller seg klart ut og gir et mer urbant inntrykk av området.

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**

Det er sol fra ca. 10-11 til ca. 18 på kvelden på balkongen midt på sommeren.

#### **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 19.03.2026, utført av Tore Jan Fevang.

#### **BYGGEÅR**

1952

#### **BYGGEMÅTE**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1999. Plissegardiner.

Dører: Finert klassifisert entredør B30/35 db(ukjent alder). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm datert 1999.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Dobbel design glassdør til stue/kjøkken. Datert 2021.

Balkong: Inntrukket balkong utenfor stue i malt betong med tregulv. Markise. Størrelse 4 kvm

Ildsted: Boligen har mursteinspipe. Inget ildsted tilkoblet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad med 1 stoppekran.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i veggventiler.

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i 1/2 etasjen under leiligheten.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: 6 kg brannslukker fra 2021. 1 røykvarsler.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Balkong: Løsnet takplate på balkong. Riss og sprekker i veggoverflater. Rustfarge på rekkverk. Værslitt markise.

Balkonger er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eldre ikke rentbrennende ildsted. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Overflater vegger og himling bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Fliselagt utføring men vindu i lakkert treverk. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

**VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Skiftet ut vann/avløpsrør og totalrenoverte baderom i 2024 i regi av aksjelaget. Utført av: VBM Byggfornyelse AS

Er arbeidet byggemeldt? Foreligger ferdigattest.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. I forbindelse med med flytting av kjøkken og generell oppussing. Nye kurser for

ovn, platetopp osv. dokumentasjon foreligger. Utført av: Elektromont AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? I April 2021. rapport foreligger.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Kjøkkenet og avløpsrør har blitt flyttet fra et rom til en åpen kjøkken/stueløsning i 2021.

Tilleggs kommentar:

Renovering av alle rom i 2021, inkludert flytting av kjøkken og rør. Oppgradering av elektrisk, gulvvarme i alle rom.

Renovering av bad og

vann/avløpsrør i 2024 i regi av aksjelag.

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

Modernisering i leiligheten:

2024: Nye våtrom og alle røropplegg i aksjeselskapet. Utført av VBM Byggfornyelse.

2021: Renovering av hele leiligheten som inkluderer (Jobben ble planlagt av arkitekt, via Studio Heimat AS):

- Flytting av kjøkken og rør – utført av Norsk rørservice AS.

- Elektrisk: nye kurser, stikkontakter og dimmere – utført av Elektromont AS.

- Generell renovering: Gullstjerne AS. Overflater og gulv i alle rom, nytt kjøkken, fjerning av vegg, varmemefolie under parkett/fliser i alle rom, fiskebeinsparkett i alle rom og fliser i gang, ny ståldør mellom entre og stue (Dominus), nye skap i soverom 1,2 og i entre og kjøkkenskrog fra Ikea, fronter fra Ask og Eng, platetopp fra Bosch, kjøleskap/ oppvaskmaskin og komfyravn fra IKEA, benkeplate fra Granitop (granittstein).

1999: Tidligere næringslokaler blir omgjort til leilighet.

Større vedlikehold og rehabilitering i aksjelaget:

2024: Våtromsrehabilitering og rør i regi av boliglaget

2022: Fibernett installert og overgang til Telia som internett/TV leverandør (via Heibergløkka boliglag).

2018: Taket ble byttet.

2013 - 2013: Nye brannører.

2011 - 2011: Byttet kjellerdører til ståldører. Resterende kjellerdører til ståldører. Oppussing av vaskeriene.

2010 - 2010: Erstattet 7 dører m/ jernører i kjeller. Utskiftet lamper i alle oppganger.

2008: Maling av trappegang og gelendre.

2007 - 2008: Utskifting vannrør.

2007: Bytte av stigeledning samt el-tavler.

2002: Veggene etterisolert med 100 mm isolasjon.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

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. Saksnummer:

202316500. Siste dok. 05.06.2024.

Økernveien 9 - Utskifting av tre heiser. Saknummer: 202551725. Siste dok. 06.03.2025.

Hagegata 19 - Etablering av møteplass og oppføring av skilt. Saksnummer: 201816897. Siste dok. 17.06.2024.

Hagegata 5 - Installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202551295. Siste dok. 21.02.2025.

Kolstadgata 20 - Oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27. Saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 202310457. Status: Rammetillatelse gitt.

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

Monrads gate 9 - Forlengelse av midlertidig flerbrukshall. Se saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 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 saksnummer: 202456386. Status: Tillatelse gitt.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler

#### **OPPVARMING**

Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner. Boligen har mursteinspipe. Inget ildsted tilkoblet denne boligen. Varmekabler på badet.

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. 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.

#### **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.

Gjesteparkering i hver ende av borettslaget med mulighet for parkering for opp til 72t med gjesteparkeringskort i vindu.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- 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.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. For videre bestemmelser utover dette, se punkt 3-2 i vedtektene.

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.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1949, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det foreligger også ferdigattest for Innvendig forandring datert 1973, bruksendring fra forretning til bolig datert 2000, ferdigattest for flytting av kjøkken og avløpsrør datert 2021, samt ferdigattest på rehabilitering av bad datert 30.08.2024.

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

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

#### **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 byggets 1. etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og soverom 2.

- Takhøyde 239 cm i stuen.

Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 2,2 kvm og 7,2 Kvm. Mrk. 110. Samt 1 netting loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm ved gulv. Målbart ca. 4 kvm. (over 60 cm mellom sperrer) Mrk. 110.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

#### **STANDARD**

Dette er en lys og herlig 3-roms leilighet beliggende i 1.etasje med balkong i et veldrevet og hyggelig aksjelag.

Store vindusflater og god takhøyde er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

Fiskebeinsparkett i alle rom og fliser i gang.

Varmefolie i alle gulv bortsett fra bad som har varmekabler.

Plissegardiner.

#### **ENTRÉ**

Praktisk entré som binder alle rommene i leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen. Finert klassifisert entredør B30/35 db. To garderobeskap.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Dobbel design glassdør til stue/kjøkken montert i 2021.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Med sin åpne løsning er dette et selvfølgelig samlingspunkt. Her har man plass til et spisebord for middagsgjester. Kjøkkeninnredning hvor det er godt med skap- og benkeplass. Ikea kjøkkenet fra 2021 har innredning med finerte bambusfronter fra Ask&Eng. Benkeplaten er av støpekompositt. Det er kjøkkenøy med induksjonstopp m/ventilator. Kjøl/fryseskap. stekeovn og oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

#### **STUE**

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Mye naturlig lys slipper også inn og tilfører hele den sosiale sonen et behagelig lyst preg. Boligen har mursteinspipe. Inget ildsted tilkoblet. Mulig å sette inn peis.

- Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### **BALKONG**

Utgang fra stue til balkong på 4 kvm som vender mot vest. Her er det fin plass til balkongmøbler og i følge selger

har man godt med sol på balkongen. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager! Markise.

#### BAD

Lekker flislagt bad/wc rehabilitert i 2024 i regi av aksjelaget. Innredning bestående av servant/skap, veggmontert toalett, dusjnise og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling. Vindu.  
- Nye våtrom og alle røropplegg i aksjeselskapet. Utført av VBM Byggfornyelse.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i 1/2 etasjen under leiligheten.

#### SOVEROM

Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobe samt øvrig møblement og interiør. Stort garderobeskap.

#### SOVEROM 2

Pent og tilbaketrukket soverom som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov. Garderobeskap.

Det medfølger også to panelte kjellerboder på ca. 2,2 kvm og 7,2 kvm, samt en netting loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm ved gulv. Målbart ca. 4 kvm. Så her har du mye lagringsplass!

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: gulv av parkett.

Vegger: malte flater.

Himling: malte flater.

#### VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

#### HVITEVARER

Innebygde hvitevarer på kjøkken (komfyr/platetopp og oppvaskmaskin) medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Spotlamper på kjøkken (3 over vasken), garderobeskap i begge soverom, åpent garderobeskap i entré (pax) og Platsa garderobeskap i entre medfølger salget.

Taklampe over stue, taklampe over spisebord og taklampe i soverom medfølger ikke salget.

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: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 2,2 kvm og 7,2 Kvm. Mrk. 110.

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og soverom 2.

6. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm ved gulv. Målbart ca. 4 kvm. (over 60 cm mellom sperrer) Mrk. 110.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm ved gulv. Målbart ca. 4 kvm. (over 60 cm mellom sperrer).

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av aksjelagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler som felles vaskeri i kjeller i 1C, felles sykkelrom i alle oppganger, felles hagelag for dyrking av urter og grønnsaker, samt felles parkering for barnevogner under trapperommet i hver oppgang. Det er også muligheter for ølbrygging med felles ølbryggerutstyr i kjeller.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 6 650 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 878,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kabel-TV og fibernett (grunnpakke), nedbetaling av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, festeavgift, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Trappevask: 113,-  
Tv-internett: 412,-  
Felleskostnader: 2 951,14,-  
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto avdrag: 548,51,-  
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto renter: 1 854,28,-

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.05.2026. Så totale felleskostnader vil da bli på kr. 6 025,-.

Ved nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til ca. kr. 3 475,21,-.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga rentøkninger.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 692 705,- som primærbolig for 2025

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 6 770 821,- 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**

Prisantydning kr. 6 650 000,-

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

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

Pantenoterings-/urådighetsgebyr pr. heftelse (lån), kr. 4.150,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: kr. 7 078 220,-

Av dette utgjør kr. 413 570,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger leiligheten ved salg.

Regnestykket forutsetter at det kun registreres ett pantedokument.

Valgfri Sødeberg Boligkjøperforsikring kr. 11 900,- kommer i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser osv.

#### **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

HJEMMELSHAVEN/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

HJEMMELSHAVEN/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.

Gartnertjenester utføres av VBR Norge AS.

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

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

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

Det er felles sykkelboder i alle oppganger.

Styrets oppgaver:

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 Malermester AS og ble ferdigstilt i april.

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 tak hvis det er behov og man har mulighet til å bidra. Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS. Styret vil minne om at vedlikehold av egen leilighet er eierens ansvar, og at vaktmesteren ikke kan tilkalles ved problemer inne i leiligheten.

Heisen i 1E

Heiberglokka boliglag har fått tydelig melding fra kommunen om å dokumentere nødvendig vedlikehold av heisen. Tidligere rapporter anbefaler utskiftning av hele heisen. Heisen stod en stund i mars, på grunn av en sentral komponent gikk i stykker. Styret besluttet at boliglaget tar kostnadene med både å reparere og anskaffe nye heis. Vi vurderte det til at perioden uten heis ville bli uforholdsmessig til ulempe for beboerne, dersom vi ikke skulle reparere, men bare vente på anskaffelsen. Les mer i kaptitlet om foreslåtte arbeidsoppgaver for

kommende styre nederst.

Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

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

Velferdskomiteen

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

Det ble vedtatt å avsette 5 000 kroner for tiltak. Så vidt styret er kjent med, så er det ikke etablert en formell gruppe, men vi ser flere som er interessert i å bidra med ulike aktiviteter. Vi synes forslaget er såpass hyggelig, at vi kommer til å la muligheten stå åpen. Vi foreslår at de som er interesserte tar initiativ, og melder til styret når en gruppe er dannet. Det skal være lavterskel med så lite formaliteter som mulig. Alle som har lyst, kan delta. Det er lurt å melde fra til styret før eventuelle innkjøp gjøres, for å kunne forhåndsgodkjenne eventuelle refusjoner for utlegg, inntil totalt 5000 kroner.

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

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

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

Gjerde og port ved trapp

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

Oppgaver nytt styre kan jobbe med

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

- Referer til kapitlet over om heisen i 1E.

Heisen er fra 1953 og er slitt. Deler kan være vanskelige å få tak i, og reparasjoner er kostbare. På grunn av vedlikeholdspålegg fra kommunen, og at heisen er gammel og det er stor risiko for kostbare reparasjoner framover, besluttet innværende styre anskaffelse av ny heis. Styret har satt i gang med å innhente tilbud. Vi håper det kan besluttes noe på denne siden av sommeren, men det er ikke helt sikkert det går.

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

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

- Vurdere skifte av internett- og TV-leverandør

Heibergløkka har Telia som leverandør av fibernett og TV-pakke i dag. I forbindelse med at Telia er i konflikt med TV2, som medførte at vi mistet den kanalen inntil videre, synes styret å det er verd å undersøke andre løsninger. Vi vet ikke når det kan oppnås enighet mellom partene og vi får TV2 inn igjen. Det finnes fleksible løsninger der tilbydere gir for eksempel fiber- og internet i bunnen, med en fleksibel måte å knytte seg til TV eller strømnetjenester på.

I følge styret på mail 19.02-2026: vi har en sunn økonomi og øker fellesutgiftene 01.05 med 5% i tråd med at kostnadene våre øker.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 413 570,- pr. 18.03.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Aksjelaget har 2 lån med følgende vilkår per 18.03.2026:

Bank: Husbanken  
Låne nummer: 11455363  
Type lån: Annuitet  
Terminer pr år: 4  
Type rente: Flytende  
Rentesats: 4,06%  
Innfrielsesdato: 01.05.2026  
Andel av saldo: Kr. 2 145,45,-

Bank: OBOS-Banken  
Låne nummer: 98208615807  
Type lån: Annuitet  
Terminer pr år: 12  
Type rente: Flytende  
Rentesats: 5,40%  
Innfrielsesdato: 30.07.2053  
Andel av saldo: Kr. 411 424,08,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling på hele eller deler av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger per år, ved oktober og mars. Det påløper eget administrasjonsgebyr til OBOS for etablering av en slik avtale. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne boligen, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 3 475,21,- per måned med dagens felleskostnader.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 23 576,- 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**

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Aksjelaget har imidlertid legalpant i andelen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av borettslaget.

## **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## **FORKJØPSRETT**

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

## **STYREGODKJENNELSE**

Aksjelaget praktiserer styregodkjenning 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 naboleilighetene 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 utluftningslange 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 FORPLIKTELSER 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**

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](https://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

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**

31.03.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1.00% 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.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 200,-	(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 bygningssakkyndig 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 dekningsalg 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**

Tilstandsrapport, datert 19.03-2026  
Egenerklæringsskjema, datert 30.03-2026  
Megleropplysninger, datert 18.03-2026  
Årsmøte 2025  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022  
Tilbehørsliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
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 lengre 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.

# 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 1A

Tilstandsrapport, datert 19.03-2026

Egenerklærings skjema, datert 30.03-2026

Megleropplysninger, datert 18.03-2026

Årsmøte 2025

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022




Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

-  Aksjeleilighet
-  Ringgata 1 A, 0577 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 229, bnr. 104
-  # Aksjenummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 16592-1856

Eiendomsverdi ref nr: JF2069

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i høy 1. etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Renovering av alle rom i 2021, inkludert flytting av kjøkken og rør. Oppgradering av elektrisk, gulvvarme i alle rom. Renovering av bad og vann/avløpsrør i 2024.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Aksjeleilighet - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1999 Plissegardiner.  
Finert klassifisert entredør B30/35 db. (ukjent alder)  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 1999  
Inntrukket balkong utenfor stue i malt betong med tregulv.  
Størrelse 4 kvm.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.  
Innwendige tak har malte flater.  
Etsjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på entregulv.  
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.  
Boligen har mursteinspipe.  
Inget ildsted tilkoblet.  
Innwendig har boligen malte glatte dører.  
Dobbel design glassdør til stue/kjøkken.  
Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2024 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjnise og opplegg til vaskemaskin.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV, bilder, tilvalg, elektro m.m.  
Nye våtrom og alle røropplegg i aksjeselskapet.  
Utført av VBM Byggfornyelse. Se Heibergløkka boliglags hjemmeside for mer informasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling. (svak effekt)  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 43 mm

høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.  
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.  
Det bemerkes:  
Mindre fuktskade i hjørne på øvre servantskuff.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkenet fra 2021 har innredning med finerte bambusfronter fra Ask&Eng.  
Benkeplaten er av støpekompositt.  
Det er kjøkkenøy med induksjonstopp m/ventilator.  
Kjøøl/fryseskap. stekeovn og oppvaskmaskin.  
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad med 1 stoppekran.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft i vegg- og vindusventiler.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i 1/2 etasjen under leiligheten.  
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for aksjelaget.

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

[Gå til side](#)

6 kg brannslukker fra 2021.  
1 røykvarsler.  
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

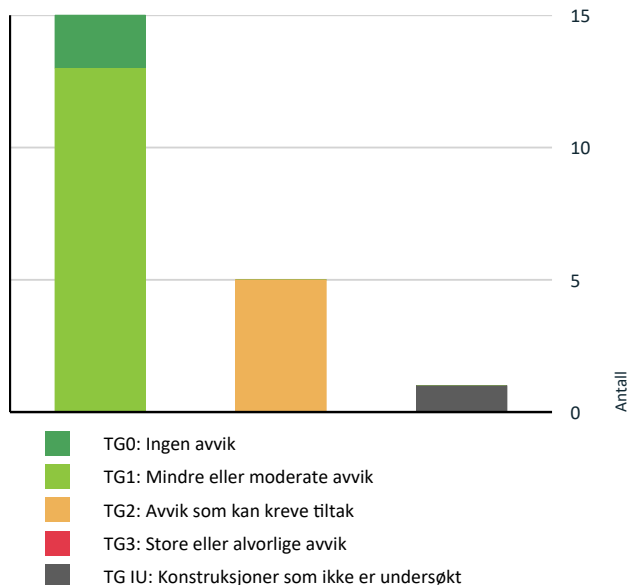
[Gå til side](#)

### Aksjeleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

! Kjøkken > Høy 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Høy 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET

### Byggeår

1952

### Kommentar

Iflg. infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Flyttet på kjøkken og soverom.
2021	Modernisering	Se eiers liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.
1999	Ombygging	Innredet til leilighet fra tidligere postkontor for en tid tilbake.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1999 Plissegardiner.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Finert klassifisert entredør B30/35 db. (ukjent alder) Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 1999

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Inntrukket balkong utenfor stue i malt betong med tregulv. Markise. Størrelse 4 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løstnet takplate på balkong.

Riss og sprekker i veggoverflater.

Rustfarge på rekkverk.

Værslitt markise.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Riss og sprekker i veggoverflater.



Sprekke og nedbøyning av plate i balkongtak

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på entregulv.  
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.  
Inget ildsted tilkoblet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre ikke rentbrennende ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



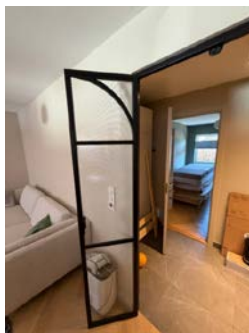
Pipestamme i stuedel

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Dobbel design glassdør til stue/kjøkken.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Dobbel design glassdør til stue/kjøkken.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap.

## VÅTROM

### HØY 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV, bilder, tilvalg, elektro m.m.

Nye våtrom og alle røropplegg i aksjeselskapet.

Utført av VBM Byggfornyelse. Se Heibergløgka boliglags hjemmeside for mer informasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### HØY 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fliselagt utføring men vindu i lakkert treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i dusjsone.

### HØY 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### HØY 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstill: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i dusjsone.

HØY 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad fra 2024 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.

Det bemerkes:

Mindre fuktskade i hjørne på øvre servantskuff.

Årstill: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Røropplegg i servantskap



Mindre fuktskade i hjørne på øvre servantskuff.

HØY 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

HØY 1. ETASJE > BAD

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

## KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Ikea kjøkkenet fra 2021 har innredning med finerte bambusfronter fra Ask&Eng.

Benkeplaten er av støpekompositt.

Det er kjøkkenøy med induksjonstopp m/ventilator.

Kjøl/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad med 1 stoppekran.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Rørskap på baderomsvegg med 1 stoppekran.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Avløpsrør

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i 1/2 etasjen under leiligheten.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i 1/2 etasjen under leiligheten.

### TG 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Varmefolie i alle gulv bortsett fra bad som har varmekabler.  
Innlagt fiber. iflg. eier.

## 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.*

#### Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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.  
**1999 Såvidt oss bekjent - leiligheten ble oppført i 1999 og det var da det ble installert.**  
**Den ble nesten total rehabilitert i 2021 i forbindelse med oppussing.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Ja, det er foretatt tilleggsarbeid i 2021/22 og samsvarserklæring foreligger.**

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 Nei, sist eltilsynsrapport viser et funn som ble utbedret. Den ble gjort i juni 2021.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

6 kg brannslukker fra 2021.

1 røykvarsler.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- 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

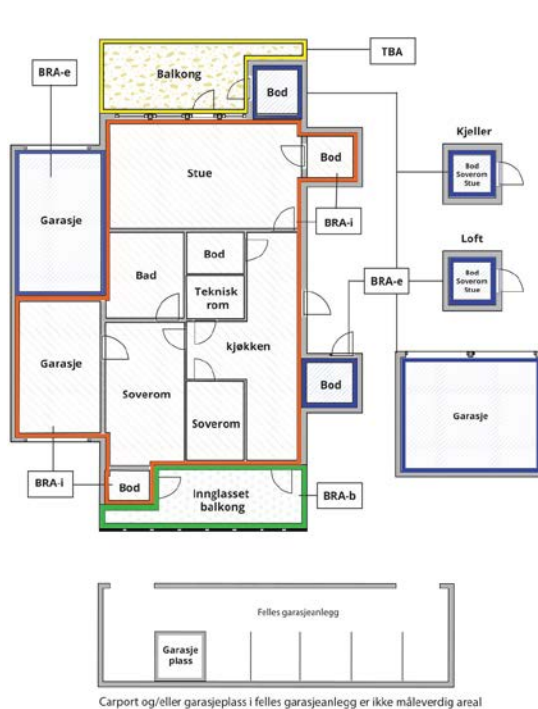
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
Høy 1. Etasje	74			74	4
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>13</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Høy 1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 239 cm.

Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 2,2 kvm og 7,2 Kvm. Mrk. 110.

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm ved gulv. Målbart ca. 4 kvm. (over 60 cm mellom sperrer) Mrk. 110.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Tore Jan Fevang Ines Sulentic	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	104		0	2461.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Ringgata 1 A

### Hjemmelshaver

Heibergløkka Boliglag AS

### Kommentar

Festeopplysninger er ikke forelagt.

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1110/Heibergløkka Boliglag AS	821476992	1110	Obos Eiendomsforvaltning AS	Ines Sulentic og Warsame Abdullahi Ali

## Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
58	10 000

### Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Eiers oppussingsliste.

Oppussing og arbeid – Ringgata 1A H0101

1999:

-Tidligere næringslokaler blir omgjort til leiligheter i 1 etasje Ringgata 1A.

2021:

-Overtar leilighet i 2021.

-Renovering av hele leiligheten som inkluderer:

o Flytting av kjøkken og rør – utført av Norsk rørservice AS

o Elektrisk: nye kurser, stikkontakter og dimmere – utført av Elektromont AS

o Generell renovering: Gullstjerne AS

o overflater og gulv i alle rom, nytt kjøkken,

ofjerning av vegg,

ovarmefolie under parkett/fliser i alle rom,

ofiskebeinsparkett i alle rom og fliser i gang

ony ståldør mellom entre og stue (Dominus)

ony skap i soverom 1,2 og i entre

o Kjøkkenskrog fra Ikea, fronter fra Ask og Eng, platetopp fra Bosch, kjøleskap/oppvaskmaskin og komfyravn fra IKEA, benkeplate fra Granitop (granittstein)

Jobben ble planlagt av arkitekt, via Studio Heimat AS. Godkjenning ble gitt av Plan og byggingetaten i September 2021 og ferdigattest ble gitt i November 2021.

2022:

Fibernet installert og overgang til Telia som internett/TV leverandør (via Heibergløkka boliglag).

2024:

-Oppussing av bad og utskifting av avløp og vannrør. Jobben ble bestilt via Heibergløkka boliglag / Norconsult AS og utført av VBM AS. Varmekabler ble installert. Spotlys / downlights i taket og speil med lys. VBM var totalentreprenør for jobben.

2026:

-Maling: Eier flekksparklet og malte overflater i soverom 1 og 2 og stue.

- Låssylinder til ytterdør skiftet av Aker Lås og Nøkkel AS.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1951

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6588886			
<b>Kommentar</b>				
Felles byggforsikring for aksjelaget.				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - rehabilitering av bad	30.08.2024	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.09.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Beboer-instruks Heibergløkka Boliglag	26.04.2024	Modernisering av baderom, VVS- og elektroanlegg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- O.Stabell Elektriske AS	10.04.2024	Elektro våtrom.	Gjennomgått		Nei
Elvia	01.06.2021	Avsluttet tilsyn.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Rett Elektro As	25.02.2022	Helt ny elektrisk anlegg i leilighet, uten bad.	Gjennomgått		Nei
ELEKTROMONT AS	21.09.2021	Andre faktura for elektrisk arbeid etterpå grovt arbeid iht kontrakten	Gjennomgått		Nei
Ferdigatt. Flytting av kjøkken.	09.11.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norsk Rørservice AS	01.09.2021	FDV- Instruks Rørarbeid på kjøkken.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	
3	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF2069>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0012/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ines Sulentic	Warsame Abdullahi Ali
Gateadresse	
Ringgata 1A	
Poststed	Postnr
OSLO	0577
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IS, WAA

1

Document reference: 18-0012/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjøkkenet og avløpsrør har blitt flyttet fra et rom til en åpen kjøkken/stueløsning i 2021.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Foreligger ferdigattest.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Renovering av alle rom i 2021, inkludert flytting av kjøkken og rør. Oppgradering av elektrisk, gulvvarme i alle rom. Renovering av bad og vann/avløpsrør i 2024 i regi av aksjelag.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Ines Sulentic	0e5c6ebc212ed80bd03a d3ee449df8e44610a175	31.03.2026 13:41:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Warsame Ali	ba6306817297551d8e522 7952ce37712da5106f4	31.03.2026 14:34:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0012/26

- 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>

**Faktura**  
Fakturanummer 2104

**ELEKTROMONT AS**

Ines Sulentic  
Ringgata 1A  
0577 OSLO

**Kundenr.** 43  
**Fakturadato** 07.09.2021  
**Leveringsdato** 07.09.2021  
**Vår referanse** Ivan Nedeljkovic  
**Forsinkelsesrente** Ved betaling etter forfall beregnes rente etter  
forsinkelsesrenteloven

Produkt nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum
1	Arbeid, avtalt pris	1,00	stk	46 520,10	46 520,10
Første faktura for elektrisk arbeid iht kontrakten.					
					<b>Å betale</b>
					<b>46 520,00</b>
<b>Ekskl. mva</b>				37 216,08	
<b>Mva (25 %)</b>				9 304,02	
<b>Avrundning</b>				-0,10	

**Forfallsdato** 10.09.2021  
**KID**  
**Fakturanummer** 2104  
*Vennligst angi fakturanummer ved betaling*  
**Bankkonto** 15064239799

**Adresse**  
ELEKTROMONT AS  
Christian Michelsens gate 19  
0568 OSLO

**Telefon**  
466 37 808  
466 37 808

**E-post/nettside**  
elektromont.no@gmail.com

**Organisasjonsnr.**  
925 087 785 MVA  
Foretaksregisteret

**Faktura**  
Fakturanummer 2109

**ELEKTROMONT AS**

Ines Sulentic  
Ringgata 1A  
0577 OSLO

**Kundenr.** 43  
**Fakturadato** 21.09.2021  
**Leveringsdato** 21.09.2021  
**Vår referanse** Ivan Nedeljkovic  
**Forsinkelsesrente** Ved betaling etter forfall beregnes rente etter  
forsinkelsesrenteloven

Produkt nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum										
1	Andre faktura for elektrisk arbeid etterpå grovt arbeid iht kontrakten	1,00	stk	62 027,50	62 027,50										
<table border="1"> <tr> <td><b>Forfallsdato</b></td> <td>24.09.2021</td> </tr> <tr> <td><b>KID</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Fakturanummer</b></td> <td>2109</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i></td> </tr> <tr> <td><b>Bankkonto</b></td> <td>15064239799</td> </tr> </table>					<b>Forfallsdato</b>	24.09.2021	<b>KID</b>		<b>Fakturanummer</b>	2109	<i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i>		<b>Bankkonto</b>	15064239799	
<b>Forfallsdato</b>	24.09.2021														
<b>KID</b>															
<b>Fakturanummer</b>	2109														
<i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i>															
<b>Bankkonto</b>	15064239799														
<table border="1"> <tr> <td><b>Ekskl. mva</b></td> <td>49 622,00</td> </tr> <tr> <td><b>Mva (25 %)</b></td> <td>12 405,50</td> </tr> <tr> <td><b>Avrundning</b></td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td><b>Å betale</b></td> <td><b>62 028,00</b></td> </tr> </table>					<b>Ekskl. mva</b>	49 622,00	<b>Mva (25 %)</b>	12 405,50	<b>Avrundning</b>	0,50	<b>Å betale</b>	<b>62 028,00</b>			
<b>Ekskl. mva</b>	49 622,00														
<b>Mva (25 %)</b>	12 405,50														
<b>Avrundning</b>	0,50														
<b>Å betale</b>	<b>62 028,00</b>														

**Adresse**  
ELEKTROMONT AS  
Christian Michelsens gate 19  
0568 OSLO

**Telefon**  
466 37 808  
466 37 808

**E-post/nettside**  
elektromont.no@gmail.com

**Organisasjonsnr.**  
925 087 785 MVA  
Foretaksregisteret

**Faktura**  
Fakturanummer 2115

**ELEKTROMONT AS**

Ines Sulentic  
Ringgata 1A  
0577 OSLO

**Kundenr.** 43  
**Fakturadato** 28.10.2021  
**Leveringsdato** 28.10.2021  
**Vår referanse** Ivan Nedeljkovic  
**Forsinkelsesrente** Ved betaling etter forfall beregnes rente etter  
forsinkelsesrenteloven

Produkt nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum										
1	Slutt faktura for elektrisk arbeid iht kontrakten	1,00	stk	46 517,50	46 517,50										
<table border="1"> <tr> <td><b>Forfallsdato</b></td> <td>31.10.2021</td> </tr> <tr> <td><b>KID</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Fakturanummer</b></td> <td>2115</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i></td> </tr> <tr> <td><b>Bankkonto</b></td> <td>15064239799</td> </tr> </table>					<b>Forfallsdato</b>	31.10.2021	<b>KID</b>		<b>Fakturanummer</b>	2115	<i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i>		<b>Bankkonto</b>	15064239799	
<b>Forfallsdato</b>	31.10.2021														
<b>KID</b>															
<b>Fakturanummer</b>	2115														
<i>Vennligst angi fakturanummer ved betaling</i>															
<b>Bankkonto</b>	15064239799														
<table border="1"> <tr> <td><b>Ekskl. mva</b></td> <td>37 214,00</td> </tr> <tr> <td><b>Mva (25 %)</b></td> <td>9 303,50</td> </tr> <tr> <td><b>Avrundning</b></td> <td>0,50</td> </tr> <tr> <td><b>Å betale</b></td> <td><b>46 518,00</b></td> </tr> </table>					<b>Ekskl. mva</b>	37 214,00	<b>Mva (25 %)</b>	9 303,50	<b>Avrundning</b>	0,50	<b>Å betale</b>	<b>46 518,00</b>			
<b>Ekskl. mva</b>	37 214,00														
<b>Mva (25 %)</b>	9 303,50														
<b>Avrundning</b>	0,50														
<b>Å betale</b>	<b>46 518,00</b>														

**Adresse**  
ELEKTROMONT AS  
Christian Michelsens gate 19  
0568 OSLO

**Telefon**  
466 37 808  
466 37 808

**E-post/nettside**  
elektromont.no@gmail.com

**Organisasjonsnr.**  
925 087 785 MVA  
Foretaksregisteret

# Samsvarserklæring

## Samsvarserklæring med garanti

<i>Elektroinstallatør</i>		<i>Oppdragsgiver (Kunde)</i>	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Ines Sulentic
Kontaktperson:	Ivan Nedeljkovic	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkeveien 114	Adresse:	Ringgata 1A
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0577 Oslo
Telefon:	466 37 808	Telefon:	988 75 329
E-post:	ivan@rettel.no	E-post:	sulentic.ines@gmail.com

<i>Ordre</i>		<i>Kunde</i>	
Ordrenummer:	11051	Kundenummer:	16708
<i>Anleggsadresse</i>			
Firma/Navn:	Ines Sulentic		
Adresse:	Ringgata 1A		
Postnr/Sted:	0577 Oslo		

<i>Anleggsbeskrivelse</i>	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Helt ny elektrisk anlegg i leilighet, uten bad.
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Mohammad Farhan Ali
Dato:	2022-02-25
Signatur:	Elektronisk signert av Mohammad Farhan Ali. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletext som uavhengig tredjepart.

## Tilbud for elektrisk arbeid i Ringgata 1A

Ines Sulentic

[sulentic.ines@gmail.com](mailto:sulentic.ines@gmail.com)

Mobil: 98875329

### Kjøkken:

- Ny kurs for plate Top 25A med komfyrvakt .....7.500kr + MVA
- Ny kurs for ovn 16 A .....4.400kr + MVA
- Ny kurs for oppvask 16 A.....4.400kr + MVA
- Ny kurs for mikro 16 A.....4.400kr + MVA
- Ny felles kurs for kjøkken.....4.400kr + MVA

I prisen er inkludert komplet elektrisk arbeid i kjøkken

### Gang:

- Stikkontakt dobbel med jord 2stk .....2.400kr + MVA
- Bryter med lyspunkt og montering lampe 1stk.....2.500kr + MVA
- Termostat for varmemefolie 1stk.....2.000kr + MVA
- Varmefolie 8m<sup>2</sup>.....6.560kr + MVA
- Ny kurs for gang og soverom ( barn ).....4.400kr + MVA

### Soverom ( barn ):

- Stikkontakt dobbel med jord 4stk .....4.800kr + MVA
- Dimmer med lyspunkt og montering lampe 1stk.....2.500kr + MVA
- Termostat for varmemefolie 1stk.....2.000kr + MVA
- Varmefolie 9m<sup>2</sup>.....7.380kr + MVA

### Stue:

- Stikkontakt dobbel med jord 8stk .....9.600kr + MVA
- Dimmer med lyspunkt og montering lampe 2stk.....5.000kr + MVA
- Termostat for varmemefolie 2stk.....4.000kr + MVA
- Varmefolie 30m<sup>2</sup> stue + kjøkken.....24.600kr + MVA
- Ny kurs for stue og kjøkken.....4.400kr + MVA

### Soverom master:

- Stikkontakt dobbel med jord 6stk .....7.200kr + MVA
- Dimmer med lyspunkt og montering lampe 1stk.....2.500kr + MVA
- Termostat for varmemefolie 1stk.....2.000kr + MVA
- Varmefolie 16m<sup>2</sup>.....13.120kr + MVA
- Ny kurs for soverom master.....4.400kr + MVA

Pris: 136.460kr + MVA

Rabatt 10% : 124.054kr + MVA

**Total : 155.067kr**

-Betaling skal bli etablert i 3 fakturaer. Første faktura skal bli sendt første dagen begynnelse arbeidet 30% av total pris. Andre faktura skal bli sendt etterpå grovt arbeid 40% av total pris, og tredje faktura skal bli sendt etterpå ferdigstilling 30% av total pris.

-Material og arbeid er inkludert i prisen ( ekskludert lampene )

-For alle er inkludert samsvarserklæring med 5 år garanti.

**Elektromont AS**

Daglig leder: Ivan Nedeljkovic

Org nr : 925 087 785

Tlf : 466 37 808

[elektromont.no@gmail.com](mailto:elektromont.no@gmail.com)

# VBM

---

## Byggfornyelse

11725

Ines Sulentic

### FAKTURA 20171

Fakt.dato: 26.02.2024

Vår ref: Erik

Deres ref: Ines

Side: 1 av 1

Foretaksregisteret NO 915 836 623MVA

Tekst	Beløp
T-nota nr. :RG-1A-H1	
Kontraksnavn :	
Prosjektnr. :2018	
Prosjektnavn :Heibergløkka	
Ressursnr. :	
Tilvalg	78 315,10

Sum netto:	78 315,10
Sum mva:	19 578,78
Avrunding:	0,00
Total:	97 893,88

#### Betalingsinformasjon:

**Kontonummer:** 1503.65.10436  
**KID:** 002017100117250

**Forfall:** 18.03.2024  
**Beløp:** 97 893,88

*-fundamentet til et vellykket byggeprosjekt!*

Billingstadslette 17  
1396 BILLINGSTAD

Bank: 1503.65.10436  
E-post: faktura@vbmbyggfornyelse.no

Daglig leder: Jøgeorg Hermann  
Telefon: 97716966

# O. Stabell Elektriske AS

Schweigaardsgate 34F, 0191 Oslo Telefon 2217 2965 Org.nr.998 541 298 MVA

## Risikovurdering/Kontrollskjema/Samsvarserklæring elektro



Navn/Leilighet: <b>JA - V1</b>						
Anleggsadresse: Heibergløkka Brl, Ringgata 5, 0577 Oslo, Prosjekt 15196						
Leilighets nr.	HS.	Anl.nr.	Oev nr.			
Gjelder: Våtrom + tilvalg						
Eventuelt:						
<b>RISIKOVURDERING:</b>						
	Ja	Nei	Uakt.	Dato	Sign	Notater
1	Arbeidsoppgavene kjent og planlagte; våtrom	x				
2	Arbeides det med spenning på		x			
3	Soner på bad. Riktig IP-grad for montert utstyr.	x				
4	Forlegningsmåte, lz, sp.fall, lk2min>15	x				
5	Har du nødvendige sertifikater, kurs etc. for å utføre arbeidene?	x				
<b>KONTROLL AV:</b>						
	OK	Avvik	Uakt	Dato	Sign	Notater
1	Demont., frakobling, strømløst, isoler!, <b>NB! strøm til kjølfrys!</b>			4/3	AB	
2	Skjult rør anlegg - kontroll! Kontroller mot standard og tilvalg			13/3	AB	
3	Målt/isolasjonsmålt varmekabel <b>ved utpakking &gt; 200</b>	Res: 90,8	x	13/3	AB	
4	Målt/isolasjonsmålt varmekabel <b>etter legging &gt; 200</b>	Res: 88,4	x	13/3	AB	
5	Målt/isolasjonsmålt varmekabel <b>etter innstøping</b>	Res:				
6	Målt/isolasjonsmålt varmekabel <b>ved tilkobling &gt; 200mA</b>	Res: 89,0	x	8/4	AB	
7	Jordledning PN 2,5q koblet til netting og koblet til sluk		x	10/4	AB	
8	Ny kurs til bad j.f.aut 2x15/16A 30mA. Ny tilførsel fra skap 2x2,5q+j		x			
9	Målt jordkontinuitet til alle jordete punkter i anlegget	Res: 0,29 Ω	x			
10	Isolasjonsmålt anlegget før spenningspåsetting	Res: > 200 MΩ	x			
11	Spenning påsatt	Res: 230V	x			
12	Funksjonstestet jordfeilautomat/bryter		x			
13	Kontrollert at alt utstyr og tilvalgsutstyr er montert		x			
14	Funksjonstestet alt montert utstyr		x			
15	Remont. utstyr er uten skader påført av oss, gamle skader noteres		x			
16	Rettet kursfortegnelse ( <b>Skriv PENTI!</b> )		x			
17	Ryddet og fjernet avfall		x			
18	FDV dokumentasjon sendes elektronisk til TE.					
<p><b>SAMSVARERKLÆRING:</b> Erklæring om samsvar skal ifølge § 13 i forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftenes krav er fulgt.</p> <p><b>NB! Varmekabelen skal ikke tildekkes pga overoppheting! Dette vil redusere kabelens levetid!</b></p> <p>Anv. nomer: NEK 400-2018 og relevante tidligere utgaver. Eventuelt andre tekniske spesifikasjoner:</p> <p><b>UTFØRTE ARBEIDER:</b></p> <p>Varmekabler i støp, kursopplegg fra sikringskap, stikk for allment bruk v/vask, punkt for vannstopper, de- og remontering av utstyr, lampepunkt m/plafond i tak + punkt o/vask, stikk for vaskemaskin, + tilvalg.</p> <p><b>Oversikt tilvalg utover oversikt fra VBM:</b></p> <p><b>3 STIK DL, EKSTRA STIKK (TØRK)</b></p> <p><b>Tegning:</b></p>						
Dato: Sign. ansvarshavende elektriker: <b>AN'S REV B.</b> Dato overlevert oppdragsgiver:						

10/4-24

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

Deres ref.: ringgata 1 . Vår ref.: 1277-1-1110

Dato: 18.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: As Heibergløkka Boliglag  
Organisasjonsnr: 821476992  
Aksjonær: Sulentic, Ines  
Medaksjonær: Ali, Warsame Abdullahi  
Leilighetsnummer: 1110  
Aksjeboenhetsnummer: 00002  
Adresse: Ringgata 1 A, 0577 OSLO  
Aksjenummer: 58  
Gnr. 229  
Bnr. 104

### Opplysninger om boligselskapet:

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

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	11455363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
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: Annuitetslån  
Rentesats: 5,40%  
Restsaldo: 39 538 921,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2053  
Type Rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

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

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto renter	1 854,28	
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto avdrag	548,51	
Trappevask	113,00	
Tv-internett	412,00	
Felleskostnader	2 951,14	3 098,69 fra 01.05.2026

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

##### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 352,-  
Fradragsberettigede kostnader: 23 129,-  
Annen formue: 23 576,-  
Gjeld: 423 570,-

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11455363
Restsaldo:	2 145,45
Kapitalkostnader:	2 167,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208615807
Restsaldo:	411 424,08
Kapitalkostnader:	2 343,42
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 413 569,53,-, pr. dags dato.

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

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

**Kontaktinformasjon:**

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

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto: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 framgår 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](mailto: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](mailto: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 eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1277

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

## Velkommen til årsmøte i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

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

### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Tøyen skole .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Camilla Brøndbo er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

---

Sak 7

## Utvidelse av styret fra tre til fire personer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

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

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

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

Varamedlemmer velges for et år.

### Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

37 år, jobber som artist og som pedagog i samisk barnehage på Tøyen. Fred kommer opprinnelig fra Kautokeino og har tidligere vært representant og parlamentarisk leder i Sametinget. Nå sitter han i Grünerløkkas råd for mangfold og inkludering.

Fred brenner for godt naboskap, samarbeid og inkludering, og er motivert til å bidra til at boliglaget vårt er trygt, inkluderende og velfungerende.

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

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

**Vedlegg**

1. Valkomiteens innstilling.docx

---

Sak 9

## Vara

To varamedlemmer må velges

**Innstilling**

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 vara** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

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

## Styrets årsrapport

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

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

### Nye postkasser

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

### Maling av oppgangene

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

Styret er i hovedsak fornøyd med utførelsen og resultatet. Enkelte tilbakemeldinger om noe malingssøl 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 varmpumpen slo ut. Styret har diskutert rutinene for overvåkning og feilretting med Dråpe. Vi har fått på plass det vi mener er gode rutiner nå.

### Vaskekjellerne

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

### Vaktmestertjenester

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

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

Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS.

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

#### Fukt i kjeller i 1 B-C

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

#### Heisen i 1E

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

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

#### Omfanget av e-poster og av styrearbeidet

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

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

#### Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

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

#### Velferdskomiteen

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

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

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

#### Rørprosjektet

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

Vi minner om at reklamasjoner knyttet til bad eller rør skal meldes via kontaktskjemaet på følgende lenke: <https://vbmbyggfornyelse.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 inneværende styre anskaffelse av ny heis.

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

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

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

- Vurdere skifte av internett- og TV-leverandør

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

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



Til generalforsamlingen i Heibergløkka Boliglag AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 15. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 24.02.2025

Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Cato Tveten Nielsen/s/

Mari Wiken Moltubakk/s/

Marianne Jacobsen/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon	4 883
Avsetninger	4 853
Leie	7 416
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 152</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 454
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 454</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 500.

Ekstraordinære styrehonoraret kr 42 900.

Styregodtgjørelse for rørprosjektet er godkjent av styret på årsmøtet.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Norconsult	-289 046
Hovedentreprenør I, VBM Byggfornyelse	-19 002 058
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 291 104</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 546 717</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 101 566</b>

**NOTE: 10**  
**ANDRE ANLEGG**

**INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	644 224
<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>644 224</b>

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

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

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>264 616</b>
-------------------------	----------------

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-82 388
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-82 388</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-603 082</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	73 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 257
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>76 508</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

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 GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

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

Opprinnelig 2001 -15 220 000

Nedbetalt tidligere 13 221 955

Nedbetalt i år 719 274

-1 278 771

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2018 -6 747 650

Nedbetalt tidligere 824 854

Nedbetalt i år 112 410

-5 810 386

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2024 -18 250 000

Nedbetalt tidligere 53 642

Nedbetalt i år 447 240

	-34 249 118
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-41 338 275</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-602 550
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-602 550</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	41 338 275
<b>TOTALT</b>	<b>41 338 275</b>

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

Bygninger	17 015 300
<b>TOTALT</b>	<b>17 015 300</b>

**1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG**

**VEDLEGG TIL REGNSKAP 2023**

**Tillegg til NOTE: 10**

**Brenselsregnskap 2013-2024**

<b>OVERSKUDD FRA BRENSELREGNSKAP 2023</b>	<b>231 453</b>
---	----------------

**INNETEKTER 2023**

Leieinntekter	644 224
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>644 224</b>

**KOSTNADER 2023**

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

<b>Resultat Brensel 2024</b>	<b>264 616</b>
------------------------------	----------------

<b>AKK.RESULTAT 2013-2024</b>	<b>496 069</b>
-------------------------------	----------------



## 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: \_\_\_\_\_

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

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

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Selskapet ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Aksjekapital og aksjeeier**

### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

(1) Aksjekapitalen skal være kr. 1.130.000,- - kronerenmillionetthundreogtredvetusen - 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 borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### **2-2 Sameie i aksjer**

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

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

### **2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier**

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

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

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

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

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere. Endringer i leiligheten ut over vedlikehold, for eksempel riving av vegger, krever styrets godkjennelse.

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

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

#### **3-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, radiator, vask, entredør, el-apparater og innvendige flater som f.eks innvendige vegger, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner inkl. varmekabler. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, frem til og med vannlås, sluk, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm og entredør til egen bolig.

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

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

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

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

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

(8) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor aksjonærens bruksenhet eller i utstyr som ligger under aksjonærens vedlikeholdsplikt/erstatningsplikt, pliktens dekket av aksjonæren.

### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.  
Utskifting av radiator belastes fyringsregnskapet.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av alle fellesanlegg slik som yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles callinganlegg, vaskeri, fyrrom, heis utvendige porter og felles grøntareal.

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og 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 panterrett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **6-3 Vedlikeholdsfond**

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

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller 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 avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17.

Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

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

## HUSORDEN

### FOR

#### AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

**Endret på generalforsamling 2. mai 2012**

**Endret på generalforsamling 5. mai 2015**

**Endret på generalforsamling 1. juni 2021**

1. Alle felles innretninger som vaskeri, vaskemaskiner, tørkerom, ruller og tørkeplass benyttes av leieboerne etter tur i samsvar med "vaskedagstavle".  
Før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 må ikke vaskeri, tørkerom eller ruller brukes, heller ikke på søn- og helligdager. Lørdag, søndag og helligdager kan vaskeriet brukes fra kl. 08.00 til 16.00.  
Maskinene må brukes etter forskriftene. Gulvene i vaske-, tørke- og rullerom skal rengjøres etter bruken, slik at det ikke samler seg støv og lo langs vegger, under bord og ruller.  
Det er forbudt å la tøy henge ute på søn- og helligdager.
2. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er forbudt. Det sjenerer naboileilighetene og underliggende leiligheter. Lufting av leiligheter (kjøkken) skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot oppgang.
3. Det må ikke søles ved søppelskapene. Pakk avfall godt inn. Dette er viktig av miljøhensyn.  
Større gjenstander som ikke kan plasseres i søppelskapene må ikke settes på utsiden, da dette ikke blir tatt med av renholdsverkets folk. Slike ting må besørges av leieboeren selv.
4. Trappe- og kjellernedganger må ikke belemres med gjenstander av noen art.  
Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. må ikke plasseres innenfor inngangsdørene, men anbringes i egne boder, sykkelbod eller kjellerhals.
5. Ytre innretninger som skilter, innkledning av balkonger, markiser, antenner, flaggstenger o.l. samt maling av disse må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.
6. Leieren er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel leieren selv som av andre personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den.  
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 utluftningsslange er forbudt.

8. Oppdager leieren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.
9. Hunder tillates ikke holdt i A/S Heibergløkka Boliglag. Styret kan gi tillatelse til å holde lederhund for blinde.
10. Oppdages veggdyr eller annet utøy i en leilighet plikter leieboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av disse.
11. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er forbudt på disse steder. Av sikkerhetshensyn er det heller ikke tillatt å benytte fakkelpokser ute i gården.
12. Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er forbudt å plassere avfall, møbler og annet i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller- eller trappeganger må vedkommende feie opp eller gjøre rent etter seg.
13. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. 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 loftsluker må sørge for at vinduet eller luken blir lukket om aftenen og i regnvær eller sterk vind.
15. Leieboeren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenerer andre leieboere. Leieren har i det hele å rette seg etter de instruksjoner som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen. Anvisninger fra vaktmesteren må etterkommes. Leiligheter, loft og kjellerboder må ikke benyttes til verksted, kontinuerlig arbeid som medfører støy eller andre forstyrrelser som sjenerer de øvrige leieboerne.

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

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

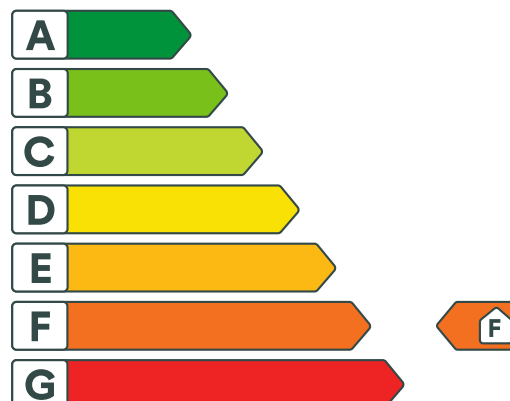
16. Fremleie skal meldes til og godkjennes av styret. Aksjonæren må selv ha bodd i leiligheten i minst et år før det kan søkes om fremleie. Fremleie kan godkjennes for inntil to år. Etter denne tid kan godkjennelsen forlenges ytterligere med inntil to år når det foreligger tungtveiende grunner for det.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

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

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



Adresse <b>Ringgata 1A, 0577 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276403</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80581386</b>
Gårdsnummer <b>229</b>	Bruksnummer <b>104</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1952</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**272,37 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>272,37 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>20 155 kWh</b>
---	---



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

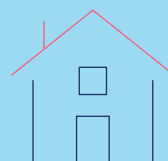
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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: 18-0012/26

Adresse: Ringgata 1A, 0577 OSLO, gnr. 229, bnr. 104 i Oslo  
kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)