

Ringgata 5E

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyenparken	1 min	
Linje FB5B, 20	0.1 km	
Tøyen	2 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.1 km	
Lakkegata skole	10 min	
Linje 17	0.8 km	
Tøyen stasjon	10 min	
Linje RE30, R31	0.8 km	
Oslo S	20 min	
Totalt 24 ulike linjer	1.6 km	

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	3 min	
342 elever, 19 klasser	0.3 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	7 min	
203 elever, 13 klasser	0.6 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	11 min	
487 elever, 21 klasser	0.8 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	11 min	
431 elever, 30 klasser	0.9 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	16 min	
617 elever, 44 klasser	1.3 km	
Hersleb videregående skole	10 min	
Elvebakken videregående skole	19 min	
576 elever	1.6 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

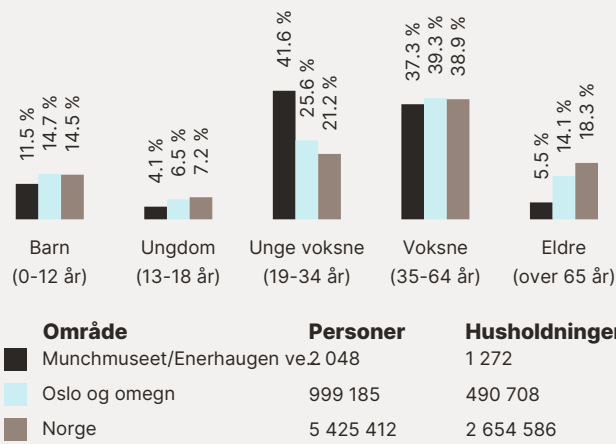


Naboskapet
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år)	3 min	
27 barn	0.3 km	
Sommerfryd barnehage (1-5 år)	4 min	
85 barn	0.4 km	
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 år)	5 min	
26 barn	0.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen	4 min	
Post i butikk	0.3 km	
Kiwi Tøyen	5 min	

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Caltexløkka
Fotball

4 min 
0.3 km
- 

Tøyen skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min 
0.3 km
- 

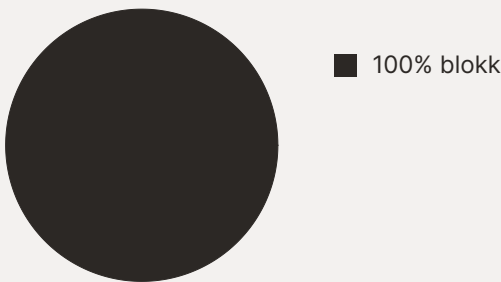
CrossFit Gamlebyen

6 min 
- 

Tøyen Fitness og Tr.senter

7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

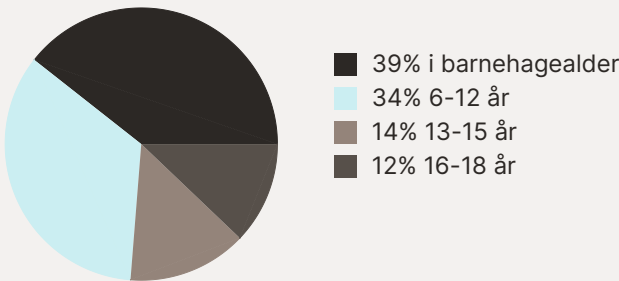
Tøyen Torg

5 min 
- 

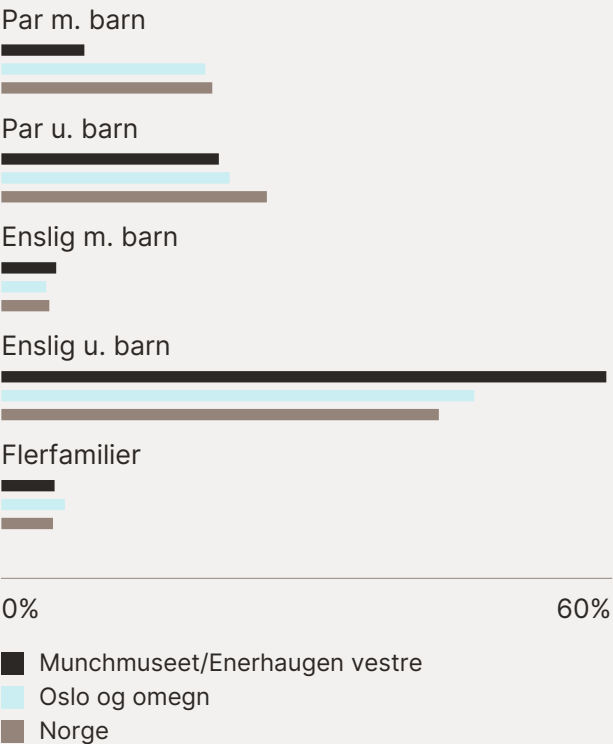
Boots apotek Tøyen

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

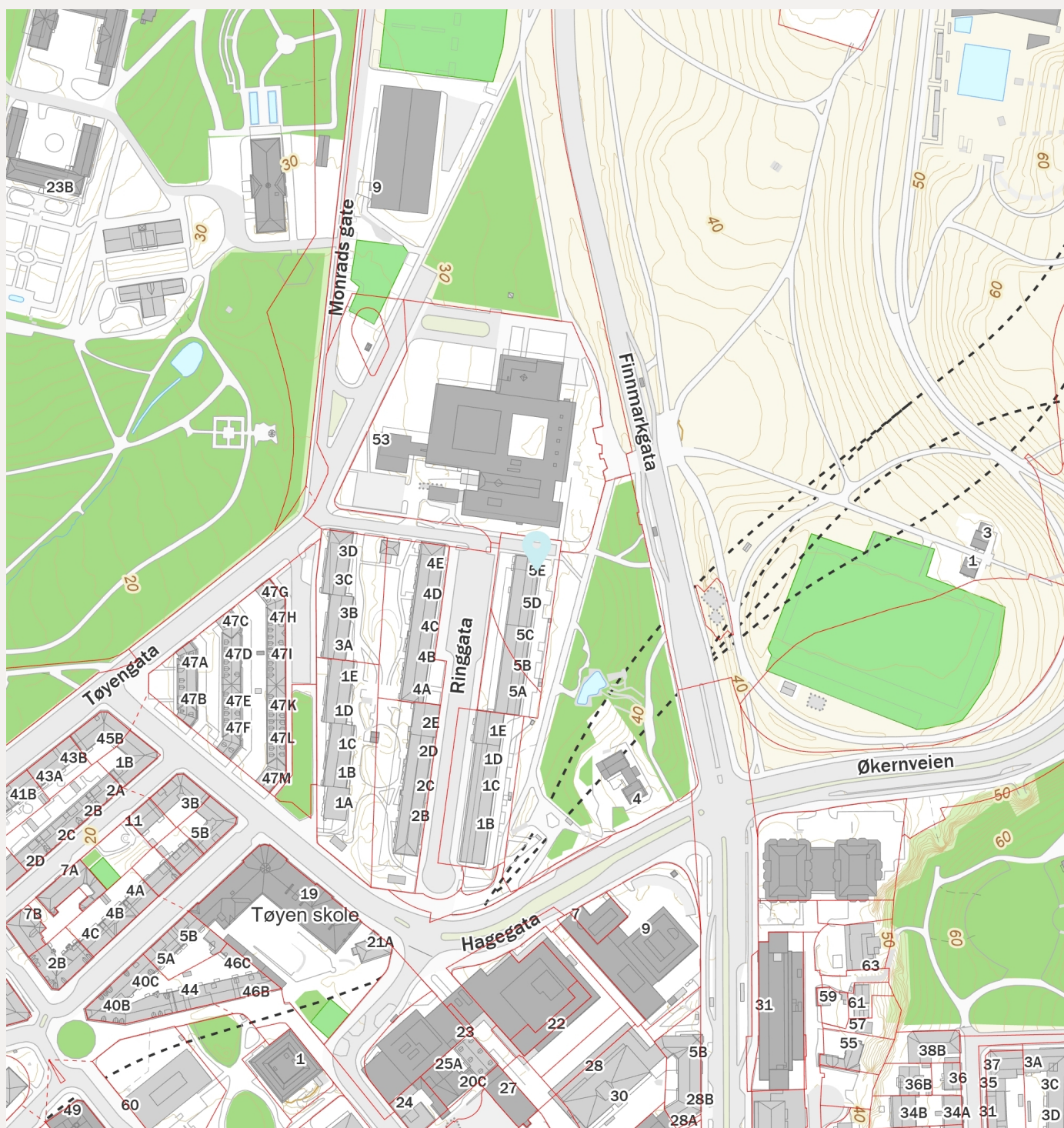
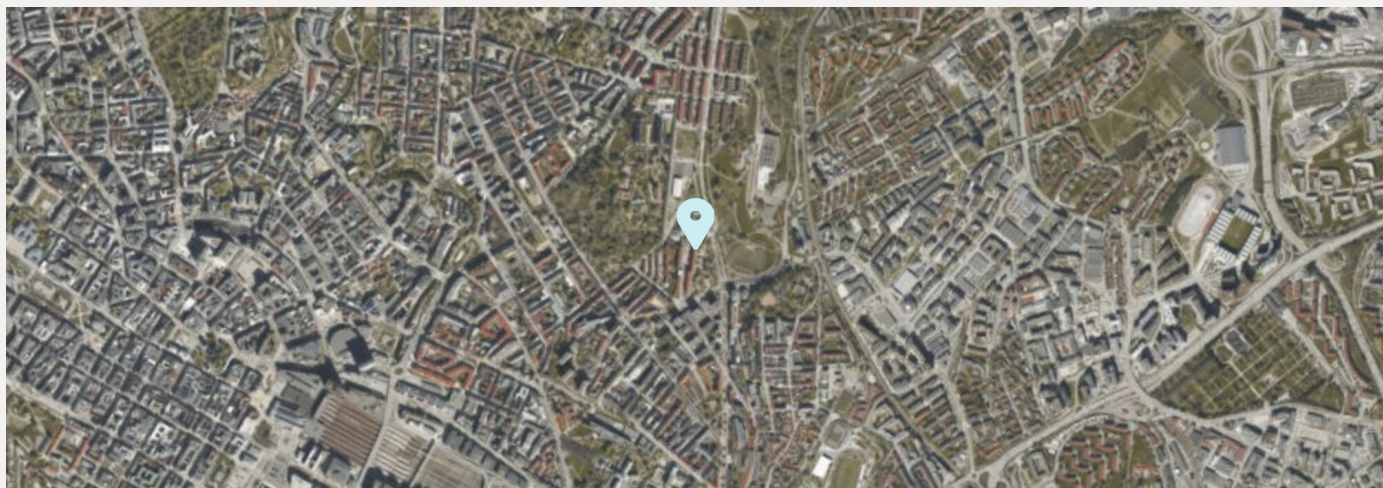


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Ringgata 5 E
0577 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/109
Oslo kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 30.04.2026
Referansenummer: 15081597

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Tom Ivar Stensen



95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2026
Referansenummer	15081597
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0123
Hjemmelshaver/selger	Gustav Reiss
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Gustav Reiss
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Ringgata 5 E
Postnummer/sted	0577 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	229/109/102
Aksjenr.	85
Tomt	Festet tomt: 1781 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1958		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1958. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflate gulv	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		5		5	
		Bod.			
1.etasje	62			62	4
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	62	10		72	4
Total bruksareal: 72 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og entré er takhøyden målt til 2,58 og på bad er takhøyden målt til 2,33 meter.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Følgende dokumentasjon over arbeider utført på våtrom er fremlagt: Diverse billedokumentasjon.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2023-2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter og benkeplate av laminat. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil over servant med integrert belysning. Stikkontakter over benkeplate. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk



Vannrør - Fordelerskap

Kjøkken

Gulvflater av parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Innredning fra ukjent eksakt årstall med profilerte fronter og benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert stekeovn. Innebygd oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



TG 1

Innredning

Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Videre registreres stedvise riper og misfarging. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Ventilasjon via tilluftsventiler i vegger/vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette og profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 2	1.etasje Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 23 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	--

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
--	--

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen/ramme av tre (fra 1988).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater av synlig betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i sikringsskap og deler av kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

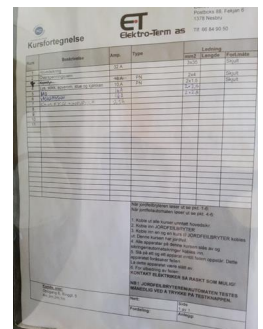
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggssundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggssbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggssundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggssundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggssundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggssundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Ringgata 5 E, 0577 OSLO

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ringgata 5 E

Postadresse

Ringgata 5 E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Reiss, Gustav

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte soilrør og total renovasjon av alle bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sentraltvarmesystem

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

Egenerklæringsskjema

Name

Gustav Reiss

Date

2026-04-17

Identification



Gustav Reiss



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gustav Reiss

17/04-2026
13:48:06

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260123 . Vår ref.: 1277-1-5110

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: As Heibergløkka Boliglag
Organisasjonsnr: 821476992
Aksjonær: Reiss, Gustav
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 5110
Aksjeboenhetsnummer: 00099
Adresse: Ringgata 5 E, 0577 OSLO
Aksjenummer: 85
Gnr. 229
Bnr. 109

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 fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank: OBOS-banken AS

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 046,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto renter	1 580,35	
Lån nr: 9820861580; IN lån 1 - Akonto avdrag	470,21	
Trappevask	113,00	
Oppvarming	952,06	
Tv-internett	412,00	
Felleskostnader	2 518,52	2 644,44 fra 01.05.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	300,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 738,-
Annen formue:	20 120,-
Gjeld:	361 474,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11455363
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	1 848,44
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208615807
Restsaldo:	350 671,61
Kapitalkostnader:	1 999,89
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 350 671,59,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Eierskiftetjenester 2026



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



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 kandidateter 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 Grünerløkka's råd for mangfold og inkludering.

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

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

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.docx

Sak 9

Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Roller og kandidater

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Aksel Høymo

Aksel (32) bor i 1B og jobber som rådgiver i Miljødirektoratet. Han er opptatt av godt og hyggelig naboskap.

- Assad Ansar

Assad (37) bor i 1D og jobber som arkitekt. Han har bodd i Ringgata i 4 år med kona si og trives veldig godt.

For Assad er et hyggelig og godt forhold til naboene viktig og han ønsker å bidra til et trygt og trivelig bomiljø.

Styrets årsrapport

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

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

Nye postkasser

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

Maling av oppgangene

På generalforsamlingen i fjor ble det besluttet å male oppgangene. KOI Fargestudio utarbeidet to forslag, og etter en avstemning på Vibbo ble alternativ 1 valgt. Malerarbeidet ble utført av Alfa 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 varmepumpen slo ut. Styret har diskutert rutinene for overvåking og feilretting med Dråpe. Vi har fått på plass det vi mener er gode rutiner nå.

Vaskekjellerne

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

Vaktmestertjenester

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

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

Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS.

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

Fukt i kjeller i 1 B-C

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

Heisen i 1E

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

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

Omfanget av e-poster og av styrearbeidet

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

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

Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

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

Velferdskomiteen

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

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

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

Rørprosjektet

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

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

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

Gjerde og port ved trapp

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

Oppgaver nytt styre kan jobbe med

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

- Referer til kapitlet over om heisen i 1E.

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

Styret har satt i gang med å innhente tilbud. Vi håper det kan besluttet 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 uavhengighetsstandarter) 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>.



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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.02.2025

Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Cato Tveten Nielsen/s/

Mari Wiken Moltubakk/s/

Marianne Jacobsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 454

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

Ekstraordinære styrehonoraret kr 42 900.

Styregodtgjørelse for rørprosjektet er godkjent av styret på årsmøtet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	644 224
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	644 224

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

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

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

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

Tomten er festet av Oslo kommune.

Gnr.229/bnr.104 M. flere

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 130 000.-.

fordelt på 113 aksjer à kr 10 000.

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG 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
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-41 338 275

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-602 550
----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-602 550
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	41 338 275
----------	------------

TOTALT	41 338 275
---------------	-------------------

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

Bygninger	17 015 300
-----------	------------

TOTALT	17 015 300
---------------	-------------------

1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

VEDLEGG TIL REGNSKAP 2023

Tillegg til NOTE: 10

Brenselsregnskap 2013-2024

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

INNETEKTER 2023

Leieinntekter	644 224
---------------	---------

SUM INNETEKTER	644 224
-----------------------	----------------

KOSTNADER 2023

Drift/Vedlikehold	-10 222
-------------------	---------

Strøm og nettleie	-369 386
-------------------	----------

SUM KOSTNADER	-379 608
----------------------	-----------------

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 1277 Selskapsnavn: HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Organisasjonsnummer: 821476992

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes,

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

✓ Vedtatt.

7. Utvidelse av styret fra tre til fire personer

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

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

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

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

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Følgende stilte til valg:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Det var ingen som meldte seg i generalforsamlingen.

Følgende stilte til valg:

Kan være 1 til 3 medlemmer

som melder seg i generalforsamlingen

9. Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Assad Ansar

Aksel Høymo

Følgende stilte til valg:

Assad Ansar

Aksel Høymo

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 fakkelbokser ute i gården.
12. Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er forbudt å plassere avfall, møbler og annet i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller- eller trappeganger må vedkommende feie opp eller gjøre rent etter seg.
13. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aksjeselskapet AS Heibergløkka Boliglag er et uansvarlig selskap med formål bygsling, 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking 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 aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

Utskifting av radiator belastes fyringsregnskapet.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

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 pantsikkerhet

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

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 besluttet 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.

Poststøvet, Elektro-Vakuum B.
Dronningensgt 13 Brenneriverien 9

Tomt nr.: *5/7* til *Ringgt.*

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: *1950.*

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest:	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	Retur:			
<i>7/53</i>	<i>1695</i>		<i>Lithengskilt</i>	<i>7/53</i>	<i>Platon 2 - 1 alt 40-50. 439 l. nr. 194-1950/51.</i>			
<i>27/6 53</i>	<i>10007</i>		<i>Kursk (36/5)</i>		<i>Plat 13 Thundheim</i>			
<i>2/53</i>	<i>1910</i>		<i>Veiingskilt (106/14)</i>	<i>2/53</i>	<i>Platon 2 - 1-5+7-9+11+12. plan</i>			
<i>10/53</i>	<i>13303</i>		<i>Radio kassett.</i>	<i>28/12 54</i>	<i>Plan Vint Thundheim (2719)</i>			
<i>16/53</i>	<i>12077</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>1/12 54</i>	<i>1/12 54 -</i>			
<i>1/10 53</i>	<i>11955</i>		<i>Undt. 9. kassett.</i>	<i>2/10 53</i>	<i>2/10 53 -</i>			
<i>2/10 53</i>	<i>14953</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>13/10 53</i>	<i>15318</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>17/10 53</i>	<i>15148</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>28/10 53</i>	<i>16490</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>5/12 53</i>	<i>19414</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>2/10 54</i>	<i>250</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>2/10 54</i>	<i>11896</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			
<i>10/54</i>	<i>13142</i>		<i>Skp m. lungen 26 lty</i>	<i>10/53</i>	<i>10/53 -</i>			

1 etg:	650	m ²
2 etg:	---	m ²
3 etg:	---	m ²
4 etg:	---	m ²
Gat:	---	m ²
Uthus:	---	m ²
1:	---	---



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-bygg A.S
Stamveien 8

1481 HAGAN

Dato: **09 NOV. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199807712-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode:

Byggeplass:	RINGGATA 1	Eiendom:	229/104/0/0
Tiltakshaver:	AS Heibergløkka Boliglag v/ T. Andresen	Adresse:	Ringgata 5 e, 0577 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS, siv.ing.	Adresse:	Postboks 46, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring, bruksendring m.m.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettestillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Kopi: VAV-gruppa i BST, Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202311075 - 15 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marte Riseng	Dato: 30.08.2024
Adresse:	RINGGATA 5 A-E	Eiendom:	229/108/0/0
Tiltakshaver:	HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ringgata 5 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 05.07.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.08.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Marte Riseng - saksbehandler

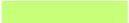
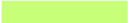
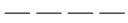
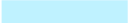
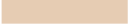
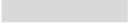
Sophie Sterud - enhetsleder

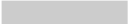
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass,
0129 OSLO

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Beregnet senterlinje veg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Regulert stoyskjerm
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	121 - Forretning og kontor		
	142 - Forr./kontor/industri		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

	1162 - Undervisning
	2010 - Veg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

    | RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

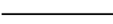
   / RpAngittHensynSone

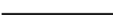
 RpAngittHensynGrense

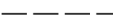
   \ RpSikringSone

 RpSikringGrense

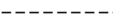
 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

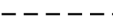
 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

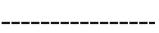
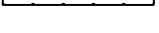
 936 - Regulert fotgjengerovergang

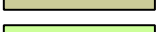
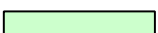
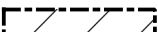
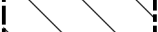
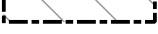
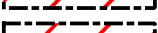
 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
RINGGATA 5E

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531683
9167167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 109

Vi viser til bestilling av 20260429 for RINGGATA 5E.

GNR. 229 BNR. 109

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1783 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.