

Heimdalsgata 10A



Velkommen til

Heimdalsgata 10A



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Nedre Grünerløkka/Tøyen

Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med heisadkomst - Sydvestvendt balkong 10m² - Nyoppusset 2022 - Garasjeplass

Prisantydning	7 290 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 291 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 539,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre hjørneleiligheten i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten ble oppgradert i 2022 og fremstår svært delikat, med gjennomførte og tidsriktige farge- og materialvalg. Planløsningen er arealeffektiv og dynamisk, med god romfølelse og praktiske løsninger.

- Moderne leilighetskompleks fra 2006
- Sydvestvendt balkong på 10m² med sol fra morgen til kveld
- Flott utsikt fra balkongen mot deler av Barcode
- Stilrent HTH kjøkken fra 2022 - samt overflater
- Hovedsoverom med walk-in closet
- Garasjeplass med mulighet for el-lader
- Veldrevet borettslag - skjermet og idyllisk bakgård
- Lave felleskostnader inkl. fjernvarme og internett
- Flott beliggenhet med "alt" i umiddelbar nærhet
- Kjellerbod 5m²

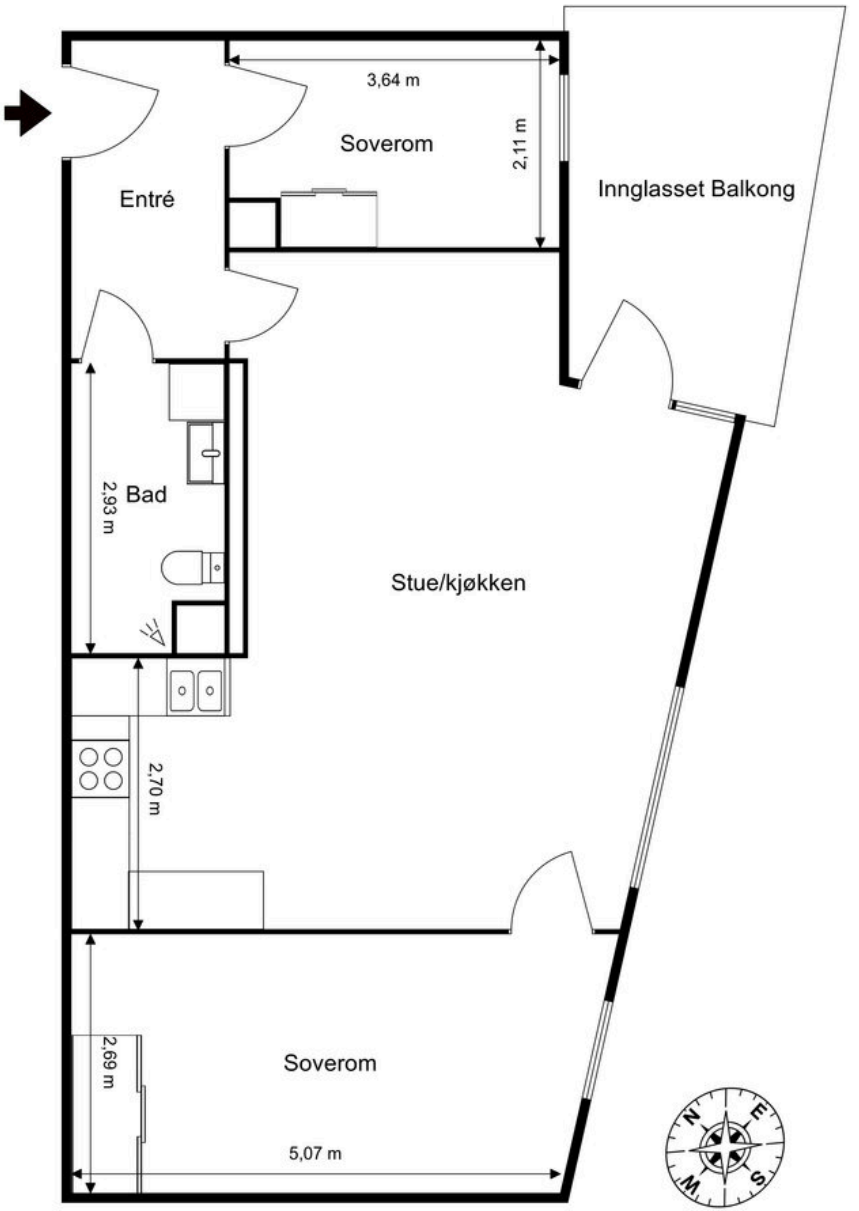
Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, stue, bad, 2 soverom, kjøkken.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.


3,64 m
Soverom
2,11 m
Innglasset Balkong
Entré
Bad
2,93 m
Stue/kjøkken
2,70 m
Soverom
2,69 m
5,07 m
N
E
S
M

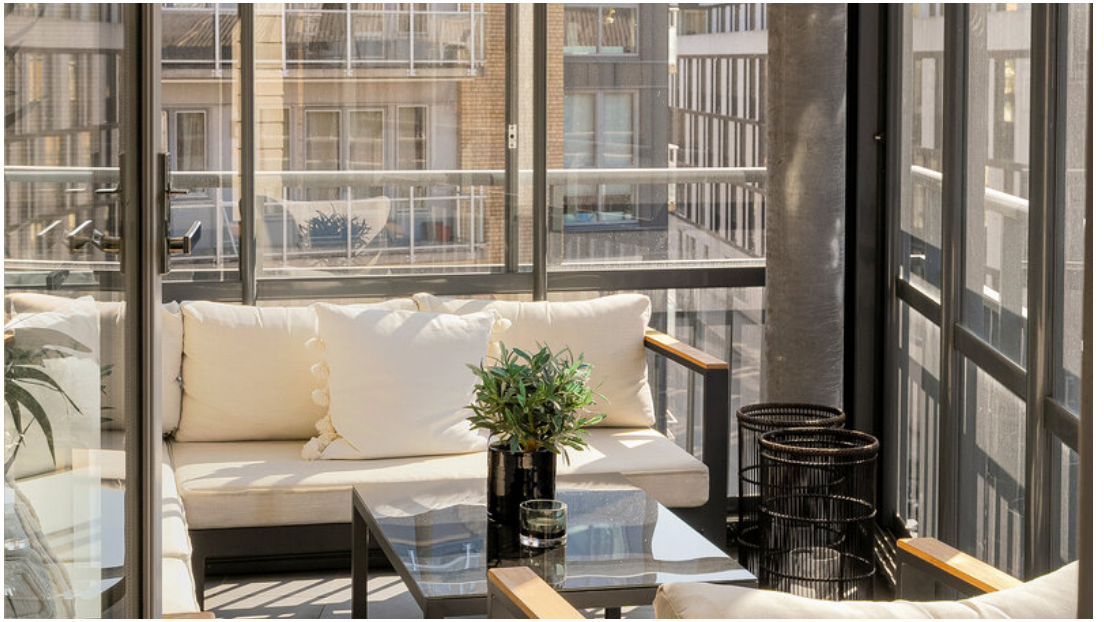














































Informasjon

Heimdalsgata 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0192/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 16, snr 3 i Oslo kommune
Andelsnr 72 i Heimdalsgata 4 Borettslag, org.nr. 988802778

Selger
Yasmin Tveterås

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 291 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 300 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, stue, bad, 2 soverom, kjøkken.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Bode i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.50 m.

Solforhold

Selger opplyser om solforhold:
Nå i april: Ca. 08:00 - 19:00
Sommer: Ca. 06:00 - 22:00

Innhold

Primærrom:
5. etasje: Kjøkken, stue, bad, 2 soverom, entre.

Standard

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkken fra 2022. Det er integrert kjøl/fryseskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Bad: Microsement og microsement. Plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator og oljekamin. Garderobeskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Porttelefon.

Parkering

Parkeringsplass i garasjekjeller medfølger.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Overflateoppussing
- Nytt HTH kjøkken
- Spileplater på vegg i stue og entré
- Gulv
- Walk - in closet på hovedsoverom
- Microsement og nytt inventar på bad

2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade & Boligteknikk AS, Microcement på bad, 2022.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)
Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.

- Elektrisk:
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Anbefalte tiltak:
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

- Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

TG2: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig.
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG)
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, alternativt etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral:
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder:
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

- Våtrom: Oppsummering av fukt:
TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Selger informerer følgende:
Samtlige møbler kan kjøpes i tillegg om ønskelig.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 539,- pr. mnd.

Inkluderer: Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto renter 0,00

Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00

Garasje 120,00

Vedlikeholdsfond 68,00

Felleskostnader 4 102,80

Internett 249,00

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Heimdalsgata 4 borettslag består av 86 leiligheter og sameiet har 2 forretningslokaler på gateplan. Alle 3 blokkene har inngang fra Heimdalsgata. Leilighetene består av 1 roms, 2 roms, 3 roms og 4 roms. Byggene stod ferdige mot slutten av 2006 og innflytting startet ved årsskiftet.

Borettslaget tilhører bydel "Grünerløkka" og grenser til bydel "Gamle Oslo". Borettslaget ligger meget sentralt med buss og trikk like rundt hjørnet og dagligvareforretninger, samt post i butikk, rett over gaten. Det er kort vei til sentrum og selvfølgelig bydelene Grünerløkka og Grønland.

Hva skjer i borettslaget:
Det er ikke vedtatt større vedlikeholdsprosjekter, men vil bli gjennomført løpende vedlikehold.

På årsmøtet våren 2024 ble det vedtatt at styret skal undersøke mulighetene for å montere solceller på tak. I første omgang å finne en prosjektleder, for deretter å ta en avstemming på en ekstraordinær generalforsamling om gjennomføring av prosjektet når inntjening, utgifter og nedbetalingstid foreligger.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Fellesformue

Kr 46 886,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2023 viste et underskudd på kr. 111 078,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra borettslagets egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr er normalt tillatt. Iht. husordensreglene er det ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.

Borettslagets forsikring

Storebrand Forsikring AS

Polisenr. 9436731

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 191 kvm (Festetomt)
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid.

Festeavgiften er i 2024 budsjetter til være kr 918 146,-, dette betales via felleskostnadene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Heimdalsgata 10 har en attraktiv og bynær beliggenhet i overgangen mellom Nedre Grünerløkka og Gamle Oslo. Området byr på en perfekt kombinasjon av urbane tilbud og grønne omgivelser. Innen kort gangavstand finner du både koselige kaféer, spisesteder og dagligvarebutikker. Leiligheten ligger i et rolig område med nærhet til blant annet Sofienbergparken – et populært grøntområde med store plenarealer, ballbane og lekeplass – samt den frodige Botaniske hage. I tillegg er både Birkelunden, Olaf Ryes plass og Grünerhagen bare en liten rusletur unna.

Akerselva ligger også i gangavstand og gir flotte turmuligheter hele veien opp til Maridalen og Oslomarka. Langs elva kan du nyte fine spaserturer, joggeturer eller sykkelturer i grønne omgivelser. Treningssenteret SATS ligger kun 2 minutters

gange fra boligen, og for den matglade er det flere dagligvarebutikker i nærområdet – som Rema 1000 rett rundt hjørnet, samt Kiwi, Joker og Coop Extra med søndagsåpent. I tillegg finner du lokale perler som Makwans kjøttbutikk og Vatan grønnsaker, kjent for gode og ferske råvarer.

Et par kvartaler unna venter pulsen på Grünerløkka, kjent for sitt levende byliv, populære restauranter og hyggelige uteserveringer. Steder som Le Benjamin, Delicatessen, Trattoria Popolare og Villa Paradiso er blant høydepunktene. Tøyen Torg og Grønland med sitt mangfoldige kafé- og restauranttilbud er også lett tilgjengelig til fots.

Følger du Akerselva sørover kommer du til det moderne Bjørvika-området, hvor Barcode og Sørenga tilbyr både kultur, matopplevelser og rekreasjon. Her finner du spisesteder som Holzweiler Platz, Nodee, Stock og Vaaghals, og i nærheten ligger også det nye Munchmuseet og Deichman-biblioteket ved Operaen. Sørenga byr i tillegg på byens beste bademuligheter, badstuer og kajakkutleie om sommeren.

Fra leiligheten tar det rundt ti minutter å gå til Oslo sentrum og Jernbanetorget, som fungerer som et sentralt knutepunkt for kollektivtransport. Det er kort vei til flere utdanningsinstitusjoner, inkludert Westerdals, Høyskolen Kristiania og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, samt enkel forbindelse til BI i Nydalen. Vulkan-området med Mathallen, klatresenter og konsertarenaer er også innen rekkevidde – kun 15 minutter unna til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.10.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Området er regulert til forretning/bolig.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens

andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. fysiske salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 438,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 167 628,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Heimdalsgata 10A

Heimdalsgata 10A

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

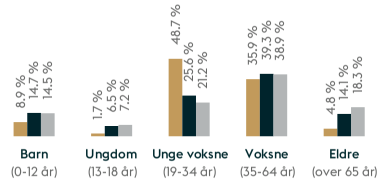
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	5 min 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakl.	553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	2 min
Hangar'n idrettshall	3 min
SATS Schous plass	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

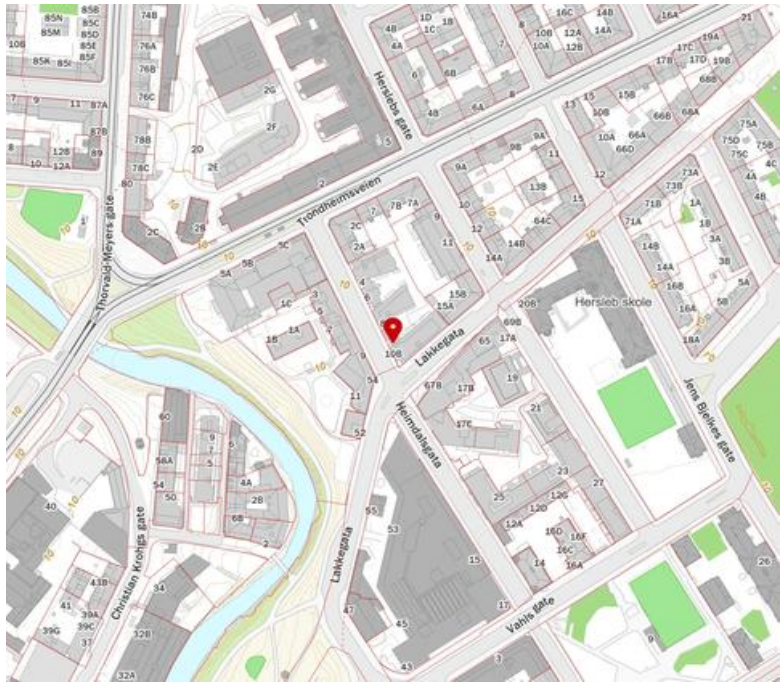
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Heimdalsgata 10A
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 83 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	4	0	3

Supertakst
GNR: 229 BNR: 16 SNR: 3 ANR: 72
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Heimdalsgata 10A
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29412

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig.

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG)

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, alternativt etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.3.2025	**2.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Yasmin Tveterås** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heimdalsgata 10A, 0561 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**229**	Bruksnr:	**16**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:	**72**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2005**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 5. etasje:

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkken fra 2022. Det er integrert kjøl/fryseskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Bad: Microsement og microsement. Plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator og oljekamin. Garderobeskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	- Nytt kjøkken fra HTH - Microsement og innredning på bad - Downlight i tak på stue og kjøkken - Nytt gulv - Malte vegger - Spileveggg i gang og stue	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	78	68	0	10	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**83**	**68**	**5**	**10**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	78	68	10	Entre, stue, bad, 2 soverom, kjøkken.	Innglasset balkong
Totalt m²	**78**	**68**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bode i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Sydøstvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	
Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2+1 lags glass mot veien fra 2006.	
Vinduer i trerammer med 2 lags glass ellers.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stue: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkken fra 2022. Det er integrert kjøl/fryseskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.50 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger



Fordelerskap i tak på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er etablert i tak på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-2**

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

6.13 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Microcement på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflateoppusset i 2022, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone, materialet er egnet. Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG)

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, alternativt etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveterås, Yasmin Pugh	9578-5998-4-4093806	2025-04-04 09:49:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0192/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Yasmin Tveterås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8025416
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade & Boligteknikk AS, Microcement på bad, 2022,

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0192/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveterås, Yasmin Pugh	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Tveterås, Yasmin Pugh

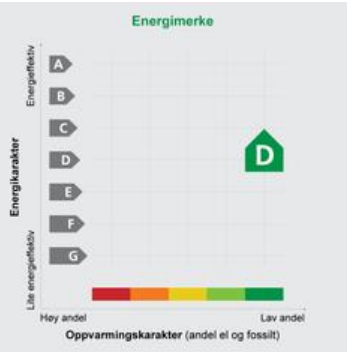
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Heimdalsgata 10 A
Postnr	0561
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	72 /
Gnr.	229
Bnr.	16
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1355442
Dato	04.02.2022



Innmeldt av	Preben Ven

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heimdalsgata 10 A	Gnr: 229
Postnr/Sted: 0561 oslo	Bnr: 16
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3
Bolignr:	Festenr:
Dato: 04.02.2022 11:25:57	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1355442	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Preben Ven	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0192/25 . Vår ref.: 5625-1-72 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	988802778
Andelseier:	Tveterås, Yasmin Pugh
Medeier:	
Leilighetsnummer:	72
Adresse:	Heimdalsgata 10 A, 0561 OSLO
Andelsnummer:	72
Gnr.	229
Bnr.	16
Borettsinnskudd:	Kr. 692 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As - polisenummer 9436731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja av sin andel fellesgjeld, ved terminforfall 30.05. og 30.11., så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap ed 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: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Biloppstillingsplass i eget garasjeanlegg medfølger noen av leilighetene. Mnd garasjeleie kr. 120,- vises som egen kategori på felleskostnader. Se under avsnitt om ""Opplysninger om leiligheten"" om det medfølger plass eller ikke.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid. Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres direkte til beboer av Smartly.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie. Nøkler bestilles hos OEF, oef@obos.no. Selv om andelseieren kan ha innfridd sin egen fellesgjeld, så har de fortsatt andel av gjelden knyttet til festet tomt. Vedtak om bruksoverlating opp til fem år på generalforsamling 06.05.2024. Felleskostnader øker med 20 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	90537026110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,04%
Restsaldo	23 450 884,47
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 539,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	120,00	
Vedlikeholdsfond	68,00	
Felleskostnader	4 102,80	
Internett	249,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	842,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	46 886,-
Gjeld:	17 123,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Odd Gullik Ravneberget, e-post: heimdalsgt4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5625
Heimdalsgata 4 borettslag

Velkommen til årsmøte i Heimdalsgata 4 borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5625

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon
Referat – Informasjonsmøte 19. April 2024 kl 17:00 på Cloud Cafe - Heimdalsgata 10a

Gjennomgang av det styret har gjort i løpet av året.

- Punkt 1: Rørleggerarbeid.

o Spm: Har vi prøvd å konfrontere de som laget systemet?

§ Svar: Det er gjort flere forsøk, også snakket med advokater. Tingretten vil ikke ta i en sak som er over 5 år. Så nei, det er ikke mulig å gjøre noe med.

- Punkt 2: Belysning – skiftes fortløpende i fellesområdet

- Punkt 3: Chip systemet vårt.

o Ser på nytt system som alternativ til chip og kode.

o Dere må sjekke opp om dere kan lage en kode per enhet på dagens system.

- Punkt 4: arbeid når det har skjedd innbrudd og herping etc. Problem med at folk klarer å komme seg ned i boder og garasjer.

- Punkt 5: Heisproblemer.

- Punkt 6: Fortløpende vedlikehold. (filter til interne systemer etc).

- Punkt 7: Container bestilling

- Punkt 8: Budsjettgjennomgang – OBOS veldig sentral

o Vi må ha et vedlikeholdsfond

- Punkt 9: Fokus på vedlikehold. Vi tar det fortløpende.

- Punkt 10: Oppfølging av ringeliste etc. Høy utskiftning her.

- Punkt 11: Oppfølging av klager til diverse støy.

o Etter kl 11, da skal det være rolig. Dette må overholdes. Folk må bruke vett. Lukke dør ut til balkongen.

- Punkt 12: Bistand av lufting av radiator.

- Punkt 13: AirB&B utleie. Ingen kontroll her, men vi ser at det utleies mer enn de 30 dagene som er maks. Det har ikke vært noe bråk med det, men det blir ikke et stabilt bofellesskap.

- Punkt 14: Meglerhenvendelser

- Punkt 15: Vibbo henvendelser

- Punkt 16: Smartly

o Betrakninger: vet dere hva det ville kostet dersom dere bare enkelt fordelte per leilighet.

§ Svar: Lyse sier de bare fakturerer ut det de blir fakturert inn, pluss det de betaler for tjenestene.

o Brunata skal jo også tjene penger så hvordan tjener de penger dette må dere sjekke opp.

o Legg ut info på vibbo at vi ikke skal sette varmeovn i nærheten av radiator.

- Andre innspill fra beboere:

o oppslagstavla i 10ern har gamle styrenavn.

o Trenger noen i valgkommitee.

Lyse Energi

- Styret har tatt kontakt med Obos for å få bistand i arbeidet med å få systemet oppe og gå / vurdere avtalen.

- Referatet fra infomøtet foreligger ikke ennå. Det er skrevet og vi venter på tilbakemelding fra Lyse. Dette er purret på, men foreligger ikke nå.

- Sensorene på radiatorene er sensitive og kan gi feil målinger om en annen varmekilde er nær sensoren. Så vi oppfordrer til å holde andre varmekilder unna radiatorene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag på å forandre regel om utleie.
6. Tilgang til Koden til Inngangsporten
7. Solcelle paneler på tak
8. Gjesteparkering

9. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Styreleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Odd Gullik Ravneberget er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Aslak Wold og Ivar Nyhaug er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5625 Årsrapport 2023.pdf
2. 5626 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Forslag på å forandre regel om utleie.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i sine regler om utleie maks antall tre år før eier må selge eller flytte tilbake igjen. Dette har sin bakgrunn i å beholde så stabilt bomiljø som mulig. Situasjonen i dag med blant annet RBB har ført til en tidvis veldig stor rotering med utleie. Selv om lovlig antall er 30 pr år, finnes det ingen kontroll på dette. Det virker som om en og annen overstiger dette. Tidvis har også enkelte av ulike årsaker blitt tvunget til å selge da de ikke har mulighet til å flytte tilbake etter utleie perioden. Denne situasjonen synes å være gammeldags og utdatert. For å få et mer langsiktig stabilt bomiljø er mitt forslag å enten fjerne regelen helt, eller å utvide den til minimum 5 år.

Styrets innstilling

Utdrag fra vedtekter under punkt 4.2 (overlating av bruk):

"andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 førsteledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år."

Styrets innstilling:

Vi ønsker at borettslaget skal bli så attraktivt som mulig å kjøpe seg inn i og BLI værende. Om endring av denne regelen kan føre til stabilitet er vi for dette.

Forslag til vedtak

Utvide regelen fra vedtektsformuleringen fra 3 til 5 år. Regelen om at andelseieren skal bo i boligen i 1 av de siste to årene står.

Sak 6

Tilgang til Koden til Inngangsporten

Forslag fremmet av:
Bente Frantzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at beboere som ønsker det skal få tilgang til koden på inngangsporten.

Flere har fått seg Kodelås på inngangsdøren til sine leiligheter (3 av 6 i min smalgang) og da er det veldig greit å kunne bevege seg inn og ut uten å ha med en fysisk nøkkel eller chip.

Chip må jo selvsagt brukes når man skal i søppelrommet, bodene, sykkelboder og til postkassen.

Argumentet for ikke å gi ut koden har vært er at besøkende ikke skal ha tilgang til denne koden.

Jeg mener at det vil være bedre at besøkende får tilgang til en koden (som skiftes jevnlig) enn en chip hvor de kan komme seg inn over alt.

Det har vært tyverier både i sykkelboder (min sykkel er en av de stjålne) og i flere boder, der det viste seg at tyven var en fast besøkende til en av beboerene i borettslaget. (Til info: så bor hen ikke her nå, leiligheten er pr nå utleid). Det hadde vært bedre om denne tyven kun kom seg inn i bygningen med en kode, enn at han hadde tilgang til hele komplekset med chip.

Det er selvsagt ikke meningen at vi skal dele ut koden til hver enkelt besøkende, til dette har vi jo fortsatt ringeklokke.

Å få tilgang til Kode vil og være til nytte for de som leier ut, (AirBnB etc) jeg ser at det i dag legges ut nøkler i kodebokser, disse er ikke sikre.

I mitt tilfelle, som bor alene og trenger av og til hjelp til tilsyn av min leilighet, av ulike, vil det å ha tilgang til kode har veldig stor verdi og vil gjøre hverdagen veldig mye enklere.

Ønsker en avstemning om å gi ut koden til de beboere som ønsker denne. Håper beboerne stemmer for dette forslaget! Mvh Bente

Styrets innstilling
Styrets innstilling er gjennomgående nei til forslaget om å gi ut masterkoden, grunnet sikkerhetsmessige årsaker:

- Når man bruker koden får man tilgang til ALLE bygninger - dermed også indirekte tilgang til garasje, som kan føre til uvedkommende i garasjen, og dette er ikke mulig å endre.

- Systemet er ikke bygget opp for å endre koden jevnlig, og styret har ikke kapasitet til å følge opp dette.

- Borettslaget har investert i systemet med personlig chip, dette gir mulighet til å spore bruken av dem ved hendelser, i tillegg til å gi begrenset tilganger til enkelte dører og rom. (henholdsvis kun bygg H4 for beboere i H4.)

- Styret ser det som en sikkerhetsmessig risiko å gi ut koden til beboere når vi har et fungerende system med chipper.

Etterskrift: under informasjonsmøte var det spørsmål om det er mulig å lage personlige koder i det nåværende systemet - Dette er undersøkt og er ikke mulig.

Styret har i forbindelse med denne saken begynt å undersøke alternative system med kodeløsning for inngangsport. Vi har foreløpig ikke hentet inn tilbud og kartlagt hvilke kostnader dette eventuelt medføre. Tilbud vil bli fremlagt til avstemming på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Stemme for: Koden gis ut til de beboere som ønsker det

Stemme mot: Koden blir ikke gitt ut til noen

Sak 7

Solcelle paneler på tak

Forslag fremmet av:
Inge Sletten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Montere solpaneler på ledig tak i Borettslaget

Styrets innstilling
Referat/Utdypelse av saken gjennom dialog mellom styret og innsender:

Foreslår å montere solceller på alt av tak som er tilgjengelig. Overskudd av dette kan gå til å redusere strømregning og behovet for fjernvarme eller at borettslaget tar dette som inntekt og dermed kan senke månedsutgiftene til beboerne (brøkfordeling). Det finnes også støtteordninger til Solcellepanel.

Overskuddet kan eventuelt deles 50/50 halvparten til nedbetaling av anlegg og halvparten til å senke månedsutgiftene.

Det foreslås at det stemmes for at styret undersøker solcellepanel som prosjekt og innhenter informasjon og tilbud om kostnader og inntekter i første omgang. Videre når denne informasjonen foreligger at det tas en ny avstemming på gjennomføring av prosjektet når dette foreligger.

Styret har tatt et kjapt internettsøk og funnet at det er mulig å søke om støtte til kartlegging av miljøvennlige tiltak via Enova (https://www.klimaoslo.no/tilskudd/kartleggingsstotte-for-borettslag-og-sameier/). Det kan også søkes om støtte til prosjektgjennomføring via Enova (https://www.klimaoslo.no/tilskudd/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier/) og via Obos (https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/).

Artikkel om noen som har gjennomført et solcelleprosjekt:

https://www.klimaoslo.no/solcelletilskuddet-lavere-stromregninger-pa-tveita/?tag=klimatilskudd&gad_source=1&gclid=Cj0KC

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til å undersøke prosjektet på nytt. I første omgang å finne en prosjektleder, for deretter å ta en avstemming en ekstraordinær generalforsamling om gjennomføring av prosjektet når inntjening, utgifter og nedbetalingstid foreligger.

Forslag til vedtak

Ja til og undersøke nærmere.

Nei til prosjektet.

Sak 8

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Inge Sletten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ønsker at styret skal frikjøpe en p.plass til utleie for besøkende, prøveprosjekt med leie1 år for kartlegging av behov.

Styrets innstilling

Styret har anslått at et eventuelt kjøp av en parkeringsplass vil ligge på mellom 250-400 000 kr. Dette er ikke planlagt for i årets budsjett og vil føre til at styret må ta opp lån på denne summen som må fordeles på alle beboere.

Det foreslås derfor en prøveordning på 1 år der styret leier en plass av en beboer til gjesteparkering. Å leie en parkeringsplass vil vi anslå til å koste rundt 1000-1500 i måneden. Styret er åpne for dette forslaget, og det er et mye rimeligere alternativ. Da får vi også kartlagt behov og økonomisk inntjening. Da er tanken at plassen reserveres i et digitalt skjema, og besøkende betaler en sum pr døgn. Det må samtidig nevnes at det er tilgang til gateparkering for besøkende og eventuelt å låne/leie fra andre beboere via Vibbo.

Forslag til vedtak

Leie av parkerinsplass H.4-10A

Sak 9

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Forslag fremmet av:
Ida Kørner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mennesker med nedsatt funksjonsevne er spesielt sårbare når det gjelder parkeringsbehov, spesielt i vintermånedene. For funksjonsnedsatte er det avgjørende å kunne parkere innendørs. Behovene deres når det gjelder størrelse og plassering av parkeringsplasser er annerledes enn for funksjonsfriske bilister, og de kan ikke regne med å kunne benytte alle tilgjengelige plasser. Mange mennesker med funksjonsnedsettelse har behov for ekstra plass rundt bilen for å kunne komme seg inn og ut av kjøretøyet. Store parkeringsplasser gir det ekstra rommet som trengs for å bruke hjelpemidler som rullestol, rullator eller krykker. Å reservere de bredeste plassene til bileiere med funksjonsnedsettelse, sikrer at de får like muligheter til å parkere og få tilgang til sine hjem som andre beboere i borettslaget.

Vedtektene ønskes oppdatert, så de er i overensstemmelse med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling

Styret ønsker at borettslaget skal være inkluderende, men grunnet juridiske og praktiske spørsmål har vi henvendt oss til OBOS:

Styret stiller seg positive til en vedtektspresisering. Parkeringsplassene er regulert som fellesareal i Heimdalsgata 4 Sameie. Det er i den sammenheng vedtektene i sameiet som må endres, men det er beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag som disponerer plassene og derfor bør saken tas opp på generalforsamlingen i borettslaget. Beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag har en bruksrett på 30 år på parkeringsplassene i sameiet. I henhold til seksjonseringsbegjæringen til Heimdalsgata 4 Sameie er det tre HC-parkeringsplasser i parkeringsanlegget.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 må sameiet: «sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.»

Byttet er midlertidig og plassen gis tilbake dersom det ikke lenger dokumentert behov for HC-parkeringsplasser. Selv om vedtektene ikke inneholder slik bytteordning som loven krever, kan en berettiget seksjonseier likevel kreve at styret gir pålegg om bytte. Styret støtter derfor at det vedtas en bytteordning i samsvar med den plikt som loven oppstiller slik at denne retten er kjent for beboerne gjennom vedtektene. Vedtektsendringen i sameiet utarbeides av styret i samråd med Obos og legges frem på et ekstraordinært årsmøte i sameiet.

Forslag til vedtak

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å videreføres fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 4000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Frantzen

  Bente har bodd i H4b siden borettslaget var nytt i 2006. Hun bor i H10A.

  Hun har også tidligere sittet i styret og ønsker melde meg til tjeneste igjen.

  Informasjon fra Bente:
  Jeg er veldig opptatt av borettslagets økonomi, og vil gjerne bidra til at felleskostnadene holdes til et minimum. Jeg vil også bidra til at vi tar vare på Borettslaget i sin helhet og at vi bevarer det gode samholdet i Borettslaget, og å hjelpe til slik at beboerne får de opplysningen de har krav på og ønsker.
- Edvard Andersen

  Informasjon om Edvard Andersen

  Edvard har bodd en kort stund i borettslaget og ønsker å stille til verv som styremedlem. Han setter pris på en god mulighet til å bidra, og bli litt bedre kjent med de som bor i borettslaget.

Til daglig jobber Edvard som IT arkitekt og prosjektleder, og han er vandt til å ta i et tak. Fra studentfrivilligheten i Trondheim har Edvard relativt god og lang/ intensiv erfaring med både økonomistyring og har vært med på å drifte bygningsmasser. Han har tidligere hatt diverse verv og ønsker gjerne å bruke tiden sin for at et felleskap skal få det bedre.

Edvard foretrekker helst et verv som styremedlem, men er også positiv til å stille som varamedlem.

- Ioana Benjamin-Schonberger

  Ioana er 36 år og har bodd i H10 403 siden 2017. Hun er utdannet økonom og tar for tiden sin andre mastergrad, i nevrovitenskap og psykologi. Hun har erfaring som daglig leder og styremedlem i flere selskaper, samt prosjektleder i komplekse prosjekter med mange ulike aktører. Ioana ønsker å stille til valg som styremedlem, for å bidra med økonomisk styring og administrasjon, samt dialog med viktige leverandører og andre parter.
- Mathias Engeset

  Kort om Mathias:
  Mathias er utdannet elektriker og har jobbet som det i 5 års tid før han videreutdannet seg innen BIM & VDC, som er det han jobber med nå i Skanska. Dette innebærer at han jobber med å koordinere arkitekter, elektro, rør og vvs-ingeniører til å levere gode arbeidstegninger og 3D-modeller når et nytt bygg skal oppføres eller rehabiliteres. I tillegg jobber han mye med prossessene rundt; planlegging av prosjektering og produksjon, møtefasilitering og operasjonell effektivitet.

  Hans bakgrunn og kompetnase vil bl.a. være nyttig i driften av bygningsmassen til borettslaget.

  Det er viktig å nevne at Mathias er samboer med nåværende styremedlem Liv Amalie Ødegaard.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edvard Andersen

  Informasjon om Edvard Andersen

  Edvard har bodd en kort stund i borettslaget og ønsker å stille til verv som styremedlem. Han setter pris på en god mulighet til å bidra, og bli litt bedre kjent med de som bor i borettslaget.

  Til daglig jobber Edvard som IT arkitekt og prosjektleder, og han er vandt til å ta i et tak. Fra studentfrivilligheten i Trondheim har Edvard relativt god og lang/ intensiv erfaring med både økonomistyring og har vært med på å drifte bygningsmasser. Han har tidligere hatt diverse verv og ønsker gjerne å bruke tiden sin for at et felleskap skal få det bedre.

  Edvard foretrekker helst et verv som styremedlem, men er også positiv til å stille som varamedlem.
- Ivar Nyhaug

  Kort om Ivar:
  Tidligere styremedlem, nåværende varamedlem og valgkomitemedlem. Ivar er pensjonert ingeniør og har god kjennskap til borettslagets systemer og bygningsmasse. Ivar stiller til gjenvalg som varamedlem.
- Nikolai Frium Bøe

  Nikolai er 32 år gammel og flyttet inn i desember 2021 (10A). Jobber som analytiker innen forsikring/reassuranse.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Liv Amalie Ødegaard	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Gediminas Kananavicius	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Erling Kollandsrud Nilsen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Valgkomiteen

Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Utvalg/komiteer
Valgkomiteen**:** **valgkomite@h4b.no**
Festkomitéen**:** **festkomite@h4b.no**

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 borettslag
Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.
Heimdalsgata 4 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 16

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Oversikt over styrets arbeid mai 2023-mai 2024
• Rørleggerarbeid med fullføring av montering av vannmålere, og vedlikehold radiatorproblematikk i bygget.
• Skifter fortløpende intern belysning i fellesområdene med sensorstyrt led belysning.
• Arbeidet med deaktivering av nøkkelbrikker på avveie fortsetter.
• Reparert låselepper på boder etter innbrudd og skadeverk.
• Det er bestilt vedlikeholdsarbeider på heisene.
• Det er inngått ny avtale om årlig ettersyn av ventilasjons systemet i H10
• Garasjeport og garasjemotor er byttet, det er også satt i gang Parqio-systemet.
• Bestilling av konteiner
• Gjennomgang av kostnader og inntekter med OBOS for å forbedre utgiftsfordeling mellom borettslaget og sameiet
• Oppfølging av postkasseskilter
• Oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk
• Oppfølging av klager etter diverse støy
• Bistand med lufting av radiatorer og utlån av radiatornøkkel
• Behandling av søknader for overlating og oppfølging av utleide leiligheter
• Svare på henvendelser fra meglere som selger diverse leiligheter i borettslaget
• Fakturabehandling
• Kommunikasjon og svar på henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post og telefon)
• Oppfølging arbeid knyttet til fordeling av oppvarmingskostnader, Oppstart og gjennomføring av vannmålere i regi av Smartly
• Rekrutteringsarbeid til generalforsamling

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon av felleskostnader som følge av at Lyse energi tok over fakturering for vannforbruk.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble vedtatt at sameiet skulle bære majoriteten av kostnadene for borettslaget for deretter å fakturere sameiet for overtatt kostnadsbyrde. Denne planen ble ikke fulgt godt nok ved bestilling av varer og tjenester.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere rentehevinger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler var den 31.23.2023 på kr 404.528,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220.000 til større vedlikehold som omfatter heis og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 borettslag.

Lån
Heimdalsgata 4 borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 33 % økning av linje på faktura med tittel «felleskostnader» fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: I8QM6-JMXEJ-HWI3E2-1ZGV1-7ZM4C-HXQVO

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I8QM6-JMXEJ-HWI3E2-1ZGV1-7ZM4C-HXQVO

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 155 107**	**1 956 493**	**1 155 107**	**404 528**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 174 320	2 864 012	1 796 738	1 672 886
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 695 074	-2 069 186	-1 774 000	-1 563 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 607 854	-1 485 906	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-12 427	-14 249	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		390 455	-96 056	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-750 580**	**-801 385**	**22 738**	**109 886**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**404 528**	**1 155 107**	**1 177 845**	**514 414**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	825 906	1 691 456
Kortsiktig gjeld	-421 378	-536 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**404 528**	**1 155 107**

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 288 101	3 031 750	3 151 992	3 341 004
Innkrevde felleskostnader	2	3 380 969	3 447 708	3 635 008	3 398 996
Andre inntekter	3	7 736	7 960	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 676 806**	**6 487 418**	**6 787 000**	**6 740 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-564	-564
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 292	-10 472	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-144 358	-138 785	-152 661	-153 018
Konsulenthonorar	7	-12 923	-27 786	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-805 363	-1 001 167	-80 000	-225 000
Forsikringer		-39 165	-37 137	-50 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-50 279	-12 105	-12 105	-50 353
Kostnader sameie	20	-3 136 039	-2 470 867	-2 942 964	-2 450 179
TV-anlegg/bredbånd		-256 468	-256 968	-256 968	-270 000
Andre driftskostnader	10	-117 533	-210 853	-94 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 579 983**	**-4 170 704**	**-3 620 262**	**-3 289 114**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 096 824**	**2 316 714**	**3 166 738**	**3 450 886**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 607 854	1 485 906	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 704 678**	**3 802 620**	**3 166 738**	**3 450 886**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 669	24 161	0	0
Finanskostnader	12	-1 593 027	-962 769	-1 370 000	-1 778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 530 358**	**-938 608**	**-1 370 000**	**-1 778 000**
ÅRSRESULTAT		**4 174 320**	**2 864 012**	**1 796 738**	**1 672 886**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 174 320	2 864 012		

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	2 843 733	3 234 188
Øremerkede bankinnskudd	21	460 147	447 720
SUM ANLEGGSMIDLER		**181 628 880**	**182 006 908**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 651	6 729
Forskuddsbetalte kostnader		21 414	0
Andre kortsiktige fordringer	14	127 897	14 456
Driftskonto OBOS-banken		402 246	637 335
Sparekonto OBOS-banken		254 698	1 032 937
SUM OMLØPSMIDLER		**825 906**	**1 691 456**
SUM EIENDELER		**182 454 786**	**183 698 365**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	117 457 854	113 283 534
SUM EGENKAPITAL		**117 466 454**	**113 292 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 821 254	34 124 182
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 566 954**	**69 869 882**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 690	140 904
Leverandørgjeld		50 128	126 504
Påløpte renter		146 914	121 153
Påløpte avdrag		120 771	147 788
Annen kortsiktig gjeld	18	12 875	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**421 378**	**536 349**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**182 454 786**	**183 698 365**
Pantstillelse	19	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	20	283 983	229 158

Oslo, 13.03.2024
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget /s/ Liv Amalie Ødegaard /s/ Gediminas Kananavicius /s/

Erling Kollandsrud Nilsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 540 950
Fjernvarme	506 390
Internett	254 727
Garasje	66 480
Vedlikeholdsfond	59 112
Eiendomsskatt	50 288
Strøm motorvarmere	3 600
Tilbakebetalt akonto	-100 578
Kapitalkostnader på IN-lån	3 145 780
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	142 321
Overført til kapitalkostnader	-3 288 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 380 969**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	4 136
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 736**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	**-564**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 4 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 278, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 292.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 580
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 923**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 459
Drift/vedlikehold VVS	-178 181
Drift/vedlikehold elektro	-12 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-410 306
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 054
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-805 363**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-50 279**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 135
Driftsmateriell	-1 926
Lyspærer og sikringer	-449
Vaktmestertjenester	-11 068
Vakthold	-50 275
Renhold ved firmaer	-13 286
Snørydding	-19 490
Andre fremmede tjenester	-3 039
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 278
Bank- og kortgebyr	-3 250
Konstaterte tap	-337
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-117 533**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 728
Andre renteinntekter	20 135
SUM FINANSINNTEKTER	**62 669**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 593 027
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 593 027**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	178 325 000
SUM BYGNINGER	**178 325 000**

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.
Gnr.229/bnr.16, seksjon nr. 3.
Festeavgiften betales av Heimdalsgata 4 Sameie.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	7 514
Avregning fjernvarme 2023, kreves inn fra beboere i 2024	120 383
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**127 897**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	53 605 999
Egenkapital fra IN tidligere	94 623 486
Egenkapital fra IN 2023	3 607 854
Reduksjon EK fra IN	-34 379 485
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**117 457 854**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.2023: 5,79%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 823 032	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 695 074	
Nedbetalt tidligere, IN	94 623 486	
Nedbetalt i år, IN	3 607 854	
SUM PANTELÅN		**-28 821 254**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 745 700**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning fjernvarme 2023	-12 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 875**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	28 821 254
Påløpte avdrag	120 771
Beregnede IN-forpliktelser	63 851 855
TOTALT	**128 539 580**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
TOTALT	**178 325 000**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 283 983.
Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 21
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9436731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Liv Amalie Ødegaard	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Gediminas Kananavicius	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Erling Kollandsrud Nilsen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har hjemmekontor i borettslaget med tilfeldig kontortid. Styret kan kontaktes på telefon og e-post: styret@h4b.no Se Heimdalsgata 4 borettslags hjemmeside på www.h4b.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via www.Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer
Valgkomiteen: valgkomite@h4b.no
Festkomitéen: festkomite@h4b.no

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 Sameie
Sameiet består av 3 seksjoner.
Heimdalsgata 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990544581, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Heimdalsgata 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet skal bære majoriteten av kostnadsbyrden for både sameiet og borettslaget. Samtidig skal sameiet kreve inn inntekter fra borettslaget i henhold til fordeling av kostnadsbyrden som kan tilknyttes borettslaget. Denne planen ble ikke fulgt.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.763.344,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,3 % økning av festeavgift fra 01.01.2024. Feste avgift utgjør en andel av de totale felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: I8QM6-JMXEJ-HWI3E2-1ZGV1-7ZM4C-HXQVO

BDO

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I8QM6-JMXEJ-HWI3E2-1ZGV1-7ZM4C-HXQVO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 2 av 2
Vedlegg 2 - 4.5.01 Årsregnskap 2023 - 5020 Årsrapport 2023.pdf

EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 439 400	2 045 580	2 439 000	2 570 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 439 400**	**2 045 580**	**2 439 000**	**2 570 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-18 908	-18 908	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 905	-7 530	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-32 560	-31 303	-33 000	-34 514
Konsulenthonorar	6	-11 267	-2 710	-3 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-204 994	-131 195	-626 500	-210 000
Forsikringer		-161 373	-144 582	-168 049	-177 500
Festeavgift		-897 327	-846 084	-793 000	-918 146
Kommunale avgifter	8	-632 949	-742 263	-876 000	-964 600
Energi/fyring		-235 790	-311 960	-254 000	-254 000
Andre driftskostnader	9	-109 620	-3 603	-101 000	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 597 943**	**-2 468 337**	**-3 140 249**	**-3 040 960**
DRIFTSRESULTAT		**-158 543**	**-422 757**	**-701 249**	**-470 960**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 836	20 732	0	0
Finanskostnader	11	-372	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 464**	**20 732**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-111 078**	**-402 025**	**-701 249**	**-470 960**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-111 078	-402 025		

EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	53 573	72 481
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 573**	**72 481**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		458	6 529
Kundefordringer		69 816	0
Forskuddsbetalte kostnader		414 103	387 142
Energiavregning	13	0	225 465
Driftskonto OBOS-banken		1 235 197	368 463
Sparekonto OBOS-banken		1 192 906	2 151 898
SUM OMLØPSMIDLER		**2 912 479**	**3 139 497**
SUM EIENDELER		**2 966 052**	**3 211 978**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 816 917	2 927 995
SUM EGENKAPITAL		**2 816 917**	**2 927 995**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 795	0
Leverandørgjeld		85 147	283 983
Energiavregning	13	57 194	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 135**	**283 983**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 966 052**	**3 211 978**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Odd Gullik Ravneberget /s/ Liv Amalie Ødegaard /s/ Gediminas Kananavicius /s/

Erling Kollandsrud Nilsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 580 168
Festeavgift	792 992
Garasje	66 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 439 400**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket transport for kr 39, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 267
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 267**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 674
Drift/vedlikehold VVS	-96 291
Drift/vedlikehold elektro	-14 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-204 994**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-207 747
Renovasjonsavgift	-425 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-632 949**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-40 730
Renhold ved firmaer	-66 430
Andre fremmede tjenester	-30
Andre kostnader tillitsvalgte	-39
Bank- og kortgebyr	-2 084
Velferdskostnader	-308
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-109 620**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 359

Renter av sparekonto i OBOS-banken		41 008
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		612
Andre renteinntekter		1 857
SUM FINANSINNTEKTER		**47 836**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld		-372
SUM FINANSKOSTNADER		**-372**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	94 540	
Avskrevet tidligere	-22 059	
Avskrevet i år	-18 908	
		53 573
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**53 573**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 908**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	527 630
SUM INNTEKTER	**527 630**

KOSTNADER

Fjernvarme	-470 436
SUM KOSTNADER	**-470 436**
SUM ENERGIAVREGNING	**57 194**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9436731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 5625 **Selskapsnavn:** Heimdalsgata 4 borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Odd Gullik Ravneberget er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aslak Wold og Ivar Nyhaug er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Forslag på å forandre regel om utleie.

Utvide regelen fra vedtektsformuleringen fra 3 til 5 år. Regelen om at andelseieren skal bo i boligen i 1 av de siste to årene står.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Tilgang til Koden til Inngangsporten

Stemme for: Koden gis ut til de beboere som ønsker det
Stemme mot: Koden blir ikke gitt ut til noen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Solcelle paneler på tak

Ja til og undersøke nærmere.
Nei til prosjektet.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Gjesteparkering

Leie av parkerinsplass H.4-10A

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 4000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Frantzen
- [ ] Edvard Andersen
- [ ] Ioana Benjamin-Schonberger
- [ ] Mathias Engeset

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Edvard Andersen
- [ ] Ivar Nyhaug
- [ ] Nikolai Frium Bøe

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.

HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2017.

Vedtatt på styremøte 7. mars 2007, jfr. Borettslagets vedtekter punkt 8-2 og 8-3.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen, i garasjen, eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Dørene til søppelrommene skal holdes låst. Avtrekksvifte skal være slått på.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Styret har fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette. Den enkelte andelseier

Heimdalsgata 4 Borettslag
Org. nr. 988 802 778

som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets (og dermed også borettslagets) energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden,

fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§13 Lufting av husdyr
Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.

Protokoll til årsmøte 2024 for Heimdalsgata 4 borettslag

Organisasjonsnummer: 988802778
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Odd Gullik Ravneberget er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Aslak Wold og Ivar Nyhaug er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag på å forandre regel om utleie.

Borettslaget har i sine regler om utleie maks antall tre år før eier må selge eller flytte tilbake igjen. Dette har sin bakgrunn i å beholde så stabilt bomiljø som mulig. Situasjonen i dag med blant annet RBB har ført til en tidvis veldig stor rotering med utleie. Selv om lovlig antall er 30 pr år, finnes det ingen kontroll på dette. Det virker som om en og annen overstiger dette. Tidvis har også enkelte av ulike årsaker blitt tvunget til å selge da de ikke har mulighet til å flytte tilbake etter utleie perioden. Denne situasjonen synes å være gammeldags og utdatert. For å få et mer langsiktig stabilt bomiljø er mitt forslag å enten fjerne regelen helt, eller å utvide den til minimum 5 år.

Styrets innstilling
Utdrag fra vedtekter under punkt 4.2 (overlating av bruk):

"andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 førsteledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år."

Styrets innstilling:

Vi ønsker at borettslaget skal bli så attraktivt som mulig å kjøpe seg inn i og BLI værende. Om endring av denne regelen kan føre til stabilitet er vi for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvide regelen fra vedtektsformuleringen fra 3 til 5 år. Regelen om at andelseieren skal bo i boligen i 1 av de siste to årene står.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Tilgang til Koden til Inngangsporten

Fremmet av: Bente Frantzen

Jeg foreslår at beboere som ønsker det skal få tilgang til koden på inngangsporten.

Flere har fått seg Kodelås på inngangsdøren til sine leiligheter (3 av 6 i min smalgang) og da er det veldig greit å kunne bevege seg inn og ut uten å ha med en fysisk nøkkel eller chip.

Chip må jo selvsagt brukes når man skal i søppelrommet, bodene, sykkelboder og til postkassen.

Argumentet for ikke å gi ut koden har vært er at besøkende ikke skal ha tilgang til denne koden.

Jeg mener at det vil være bedre at besøkende får tilgang til en koden (som skiftes jevnlig) enn en chip hvor de kan komme seg inn over alt.

Det har vært tyverier både i sykkelboder (min sykkel er en av de stjålne) og i flere boder, der det viste seg at tyven var en fast besøkende til en av beboerene i borettslaget. (Til info: så bor hen ikke her nå, leiligheten er pr nå utleid). Det hadde vært bedre om denne tyven kun kom seg inn i bygningen med en kode, enn at han hadde tilgang til hele komplekset med chip.

Det er selvsagt ikke meningen at vi skal dele ut koden til hver enkelt besøkende, til dette har vi jo fortsatt ringeklokke.

Å få tilgang til Kode vil og være til nytte for de som leier ut, (AirBnB etc) jeg ser at det i dag legges ut nøkler i kodebokser, disse er ikke sikre.

I mitt tilfelle, som bor alene og trenger av og til hjelp til tilsyn av min leilighet, av ulike, vil det å ha tilgang til kode har veldig stor verdi og vil gjøre hverdagen veldig mye enklere.

Ønsker en avstemning om å gi ut koden til de beboere som ønsker denne. Håper beboerne stemmer for dette forslaget! Mvh Bente

Styrets innstilling
Styrets innstilling er gjennomgående nei til forslaget om å gi ut masterkoden, grunnet sikkerhetsmessige årsaker:

- Når man bruker koden får man tilgang til ALLE bygninger - dermed også indirekte tilgang til garasje, som kan føre til uvedkommende i garasjen, og dette er ikke mulig å endre.

- Systemet er ikke bygget opp for å endre koden jevnlig, og styret har ikke kapasitet til å følge opp dette.

- Borettslaget har investert i systemet med personlig chip, dette gir mulighet til å spore bruken av dem ved hendelser, i tillegg til å gi begrenset tilganger til enkelte dører og rom. (henholdsvis kun bygg H4 for beboere i H4.)

- Styret ser det som en sikkerhetsmessig risiko å gi ut koden til beboere når vi har et fungerende system med chipper.

Etterskrift: under informasjonsmøte var det spørsmål om det er mulig å lage personlige koder i det nåværende systemet - Dette er undersøkt og er ikke mulig.

Styret har i forbindelse med denne saken begynt å undersøke alternative system med kodeløsning for inngangsport. Vi har foreløpig ikke hentet inn tilbud og kartlagt hvilke kostnader dette eventuelt medføre. Tilbud vil bli fremlagt til avstemming på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Solcelle paneler på tak

Fremmet av: Inge Sletten

Montere solpaneler på ledig tak i Borettslaget

Styrets innstilling
Referat/Utdypelse av saken gjennom dialog mellom styret og innsender:

Foreslår å montere solceller på alt av tak som er tilgjengelig. Overskudd av dette kan gå til å redusere strømregning og behovet for fjernvarme eller at borettslaget tar dette som inntekt og dermed kan senke månedsutgiftene til beboerne (brøkfordeling). Det finnes også støtteordninger til Solcellepanel.

Overskuddet kan eventuelt deles 50/50 halvparten til nedbetaling av anlegg og halvparten til å senke månedsutgiftene.

Det foreslås at det stemmes for at styret undersøker solcellepanel som prosjekt og innhenter informasjon og tilbud om kostnader og inntekter i første omgang. Videre når denne informasjonen foreligger at det tas en ny avstemming på gjennomføring av prosjektet når dette foreligger.

Styret har tatt et kjapt internettsøk og funnet at det er mulig å søke om støtte til kartlegging av miljøvennlige tiltak via Enova (https://www.klimaoslo.no/tilskudd/kartleggingsstotte-for-borettslag-og-sameier/
). Det kan også søkes om støtte til prosjektgjennomføring via Enova (https://www.klimaoslo.no/tilskudd/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier/) og via Obos (https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/).

Artikkel om noen som har gjennomført et solcelleprosjekt:

https://www.klimaoslo.no/solcelletilskuddet-lavere-stromregninger-pa-tveita/?tag=klimatilskudd&gad_source=1&gclid=Cj0KC

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til å undersøke prosjektet på nytt. I første omgang å finne en prosjektleder, for deretter å ta en avstemming en ekstraordinær generalforsamling om gjennomføring av prosjektet når inntjening, utgifter og nedbetalingstid foreligger.

Forslag til vedtak:
Ja til og undersøke nærmere.
Nei til prosjektet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Gjesteparkering

Fremmet av: Inge Sletten

ønsker at styret skal frikjøpe en p.plass til utleie for besøkende, prøveprosjekt med leie1 år for kartlegging av behov.

Styrets innstilling
Styret har anslått at et eventuelt kjøp av en parkeringsplass vil ligge på mellom 250-400 000 kr. Dette er ikke planlagt for i årets budsjett og vil føre til at styret må ta opp lån på denne summen som må fordeles på alle beboere.

Det foreslås derfor en prøveordning på 1 år der styret leier en plass av en beboer til gjesteparkering. Å leie en parkeringsplass vil vi anslå til å koste rundt 1000-1500 i måneden. Styret er åpne for dette forslaget, og det er et mye rimeligere alternativ. Da får vi også kartlagt behov og økonomisk inntjening. Da er tanken at plassen reserveres i et digitalt skjema, og besøkende betaler en sum pr døgn. Det må samtidig nevnes at det er tilgang til gateparkering for besøkende og eventuelt å låne/leie fra andre beboere via Vibbo.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Fremmet av: Ida Kørner

Mennesker med nedsatt funksjonsevne er spesielt sårbare når det gjelder parkeringsbehov, spesielt i vintermånedene. For funksjonsnedsatte er det avgjørende å kunne parkere innendørs. Behovene deres når det gjelder størrelse og plassering av parkeringsplasser er annerledes enn for funksjonsfriske bilister, og de kan ikke regne med å kunne benytte alle tilgjengelige plasser. Mange mennesker med funksjonsnedsettelse har behov for ekstra plass rundt bilen for å kunne komme seg inn og ut av kjøretøyet. Store parkeringsplasser gir det ekstra rommet som trengs for å bruke hjelpemidler som rullestol, rullator eller krykker. Å reservere de bredeste plassene til bileiere med funksjonsnedsettelse, sikrer at de får like muligheter til å parkere og få tilgang til sine hjem som andre beboere i borettslaget.

Vedtektene ønskes oppdatert, så de er i overensstemmelse med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling
Styret ønsker at borettslaget skal være inkluderende, men grunnet juridiske og praktiske spørsmål har vi henvendt oss til OBOS:

Styret stiller seg positive til en vedtektspresisering. Parkeringsplassene er regulert som fellesareal i Heimdalsgata 4 Sameie. Det er i den sammenheng vedtektene i sameiet som må endres, men det er beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag som disponerer plassene og derfor bør saken tas opp på generalforsamlingen i borettslaget. Beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag har en bruksrett på 30 år på parkeringsplassene i sameiet. I henhold til seksjonseringsbegjæringen til Heimdalsgata 4 Sameie er det tre HC-parkeringsplasser i parkeringsanlegget.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 må sameiet: «sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.»

Byttet er midlertidig og plassen gis tilbake dersom det ikke lenger dokumentert behov for HC-parkeringsplasser. Selv om vedtektene ikke inneholder slik bytteordning som loven krever, kan en berettiget seksjonseier likevel kreve at styret gir pålegg om bytte. Styret støtter derfor at det vedtas en bytteordning i samsvar med den plikt som loven oppstiller slik at denne retten er kjent for beboerne gjennom vedtektene. Vedtektsendringen i sameiet utarbeides av styret i samråd med Obos og legges frem på et ekstraordinært årsmøte i sameiet.

Forslag til vedtak:
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås å videreføres fra i fjor.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 4000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ioana Benjamin-Schonberger (18 stemmer)
Mathias Engeset (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edvard Andersen

Ioana Benjamin-Schonberger
Mathias Engeset
Bente Frantzen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Andersen (20 stemmer)
Ivar Nyhaug (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edvard Andersen
Nikolai Frium Bøe
Ivar Nyhaug

Protokollen signeres av:
Møteleder: Odd Gullik Ravneberget/s/
Protokollvitne 1: Ivar Nyhaug/s/
Protokollvitne 2: Aslak Wold/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4	2023 - 2025
Styremedlem Liv Amalie Ødegaard	Heimdalsgata 8	2023 - 2025
Styremedlem Ioana Benjamin-Schonberger	Heimdalsgata 10 A	2024 - 2026
Styremedlem Mathias Engeset	Heimdalsgata 8	2024 - 2026
Varamedlem Edvard Andersen	Heimdalsgata 4	2024 - 2025
Varamedlem Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8	2024 - 2025

Vedtekter
for
Heimdalsgata 4 Borettslag Org. nr. 988 802 778

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.4.2018
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heimdalsgata 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til fem år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, balkongvindskjerming mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markisen og balkongvindskjermingen skal følge de farger som styret beslutter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Brannvegger
Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tettet. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører (ikke lås) til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Beboere som påviker uaktsomt eller med overlegg borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

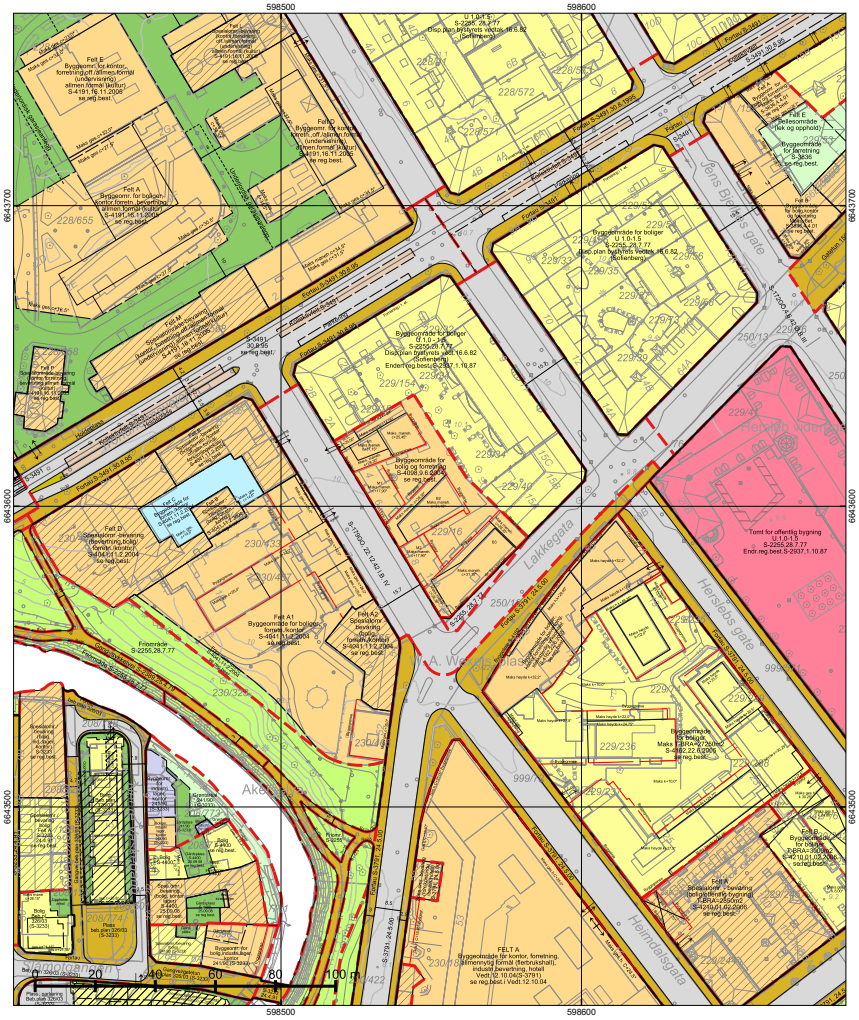
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Parkering

Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.
Ladning av el-kjøretøy skal kun foregå via godkjent ladepunkt/boks som kan bestilles av den enkelte beboer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140543/ 86508951
Deres ref.: 198447
Adresse: HEIMDALSGATA+10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/16

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

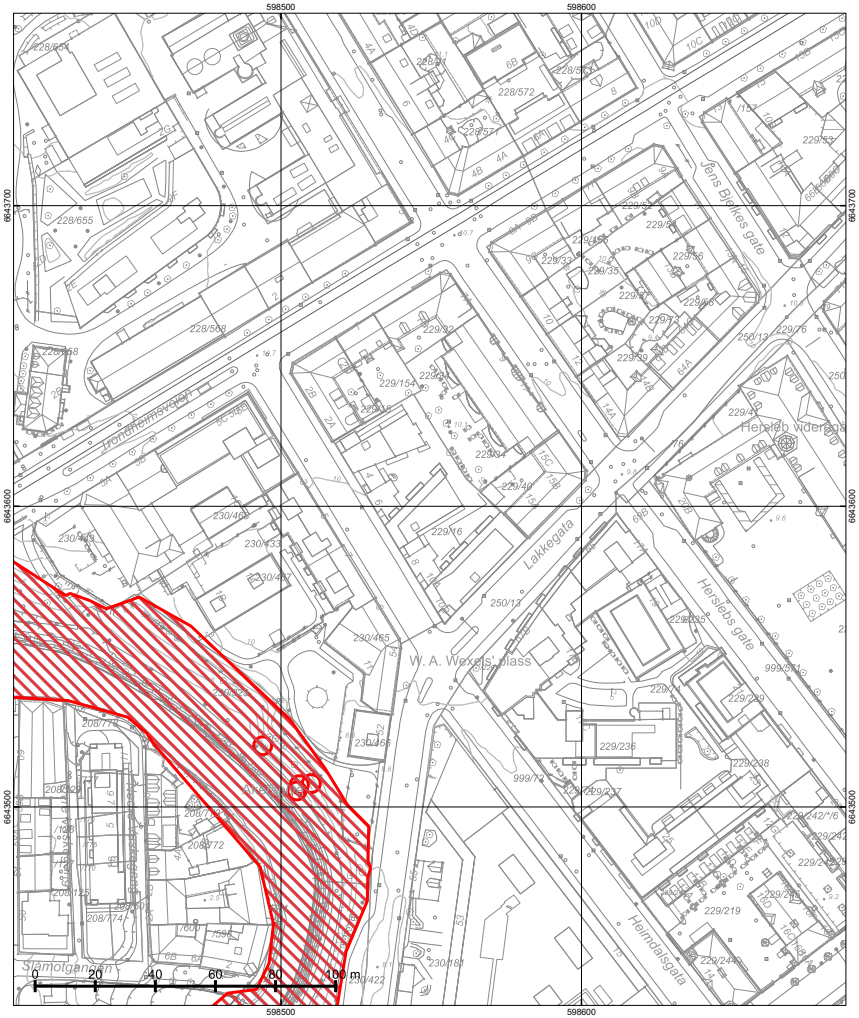
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

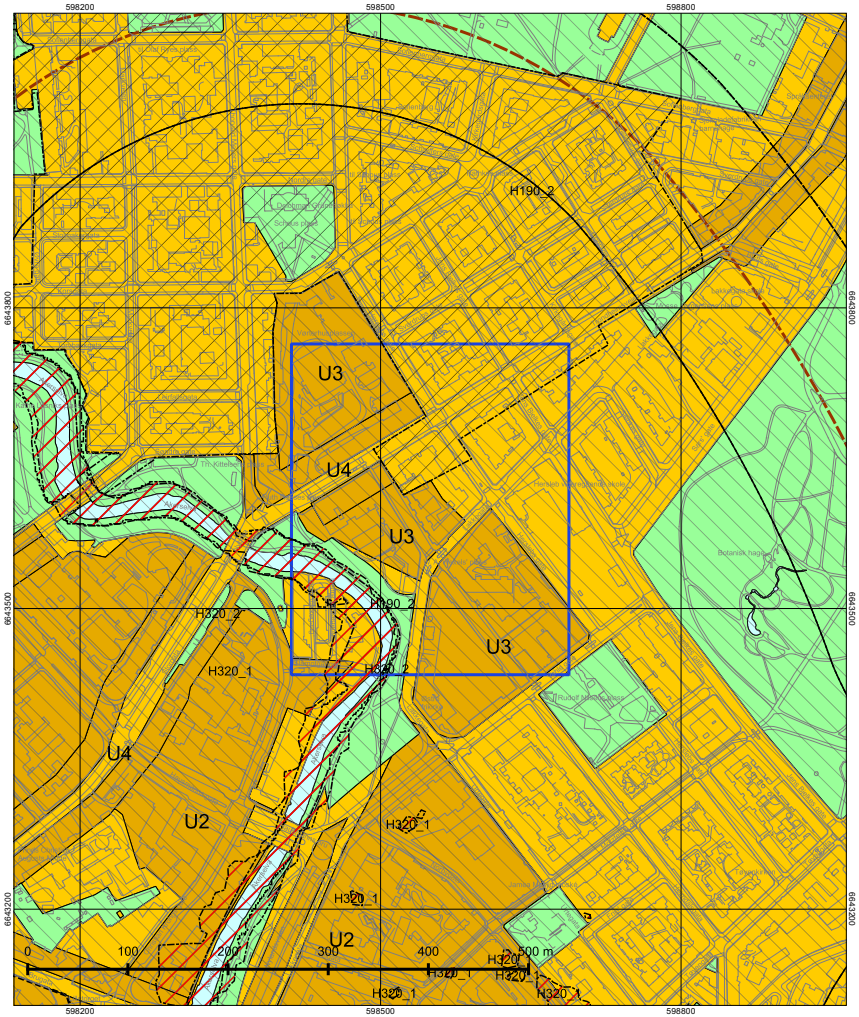
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140543/ 86508951
Deres ref.: 198447
Adresse: HEIMDALSGATA+10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/16

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140543/86508951
Deres ref.: 198447

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 31 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411620-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEIMDALSGATA 4	Eiendom:	229/16/0/0
Tiltakshaver:	Heimdalsgata 4 Utv. DA	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter as	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0192/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heimdalsgata 10A 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 16, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no